РИЭЛТЕР

Недвижимость в Беларуси и за рубежом

11 марта 1996 года

Выпуск № 6

Климат бизнеса

Динамика предполагает новизну

БОЛЬШИНСТВУ МЕЛКИХ ФИРМ ПРИДЕТСЯ ИСКАТЬ ДЛЯ СЕБЯ НОВЫЕ НИШИ

Наиболее интересные тенденции в сфере недвижимости сегодня связаны не с "обращением товара", а с деятельностью профессиональных участников этого сектора рынка. Ощутимая уже в прошлом году конкуренция между риэлтерами достигла такого уровня, что в ближайшее время можно ожидать первых банкротств и появления объединений посреднических фирм.

Сколько фирм осуществляют сегодня посреднические операции на минском рынке недвижимости, доподлинно никому неизвестно. По оценкам самих риэлтеров, число таких фирм не больше 30 и вряд ли меньше 20. Примерно такое же количество маклеров, работающих индивидуально. За год число и тех, и других увеличилось минимум в полтора раза. Хотя рынок жилья развивается весьма динамично (с 1989 по 1996 г. в республике продано и оформлено в собственность 625 тыс. квартир — 1/3 жилого фонда, принадлежащего государству), такому числу посредников становится явно тесно. Тем более что спектр предлагаемых услуг все еще ограничен — основную часть составляют сделки по купле-продаже квартир.

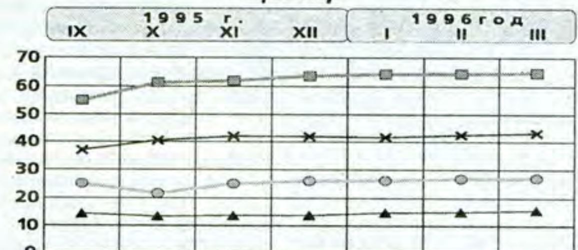
Первая реакция риэлтеров на недостаток клиентуры была стандартно-элементарной: тех, кто обращается в фирмы за помощью, стараются сразу "привязать", заключив договор, предусматривающий жесткие санкции за отказ от сотрудничества. В некоторых агентствах в случае продажи квартиры требуют сразу передать на нее все документы, что, если строго следовать букве закона, является нарушением прав владельца жилья. Но главное даже не в этом. Как показывает опыт Москвы, такие меры могут дать лишь временный эффект. Не желая связывать себя серьезными обязательствами, клиенты просто уйдут в другие фирмы с более либеральными правилами сотрудничества.

Гораздо перспективнее расширение ассортимента услуг, связанных с недвижимостью. Самым привлекательным направлением многим фирмам представляется оценка. О готовности назвать цену любого объекта уже сегодня заявляют все сколько-нибудь крупные агентства и половина мелких. Оставим в стороне вопрос, насколько при отсутствии методик оценки названная сумма будет соответствовать реалиям. Поскольку профанация в таком деле вообще крайне опасна, можно предположить, что проводить качественную оценку смогут лишь несколько самых крупных фирм, которым хватит средств для обучения персонала, приобретения программных продуктов, технологий и т. д. Многочисленные мелкие фирмы бизнес на оценке сделать не смогут, ибо, повторимся, оценить объект на порядок дороже и сложнее, чем оформить его продажу.

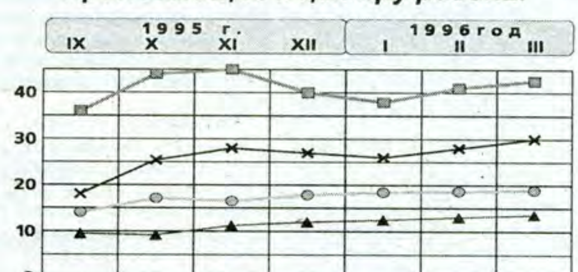
(Окончание на 41-й странице).

Динамика цен на квартиры в Минске
(тыс. USD)

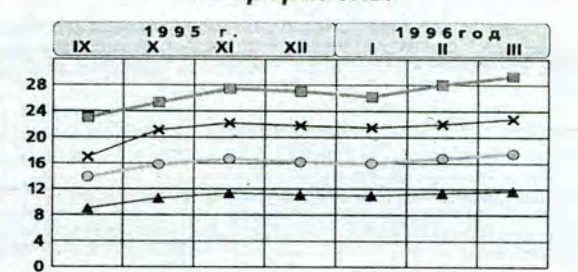
Центр



Прилегающие к центру районы



Микрорайоны



▲ однокомнатные ○ двухкомнатные ✕ трехкомнатные ■ четырехкомнатные

Земля на горизонте

В парламенте

НАЧАТА РЕАЛИЗАЦИЯ КОНЦЕПЦИИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

На рассмотрение сессии Верховного Совета вынесено пока только три нормативных акта, регулирующих рынок недвижимости, — законы о регистрации прав на недвижимое имущество и о совместных домовладениях, а также Жилищный кодекс. Однако уже в ближайшее время перечень этот будет значительно расширен. На подходе Жилищный кодекс РБ, законы об ипотеке, торговле недвижимостью, другие документы, разработка и принятие которых предусмотрены концепцией развития рынка недвижимости в РБ. Слово — секретарю парламентской комиссии по промышленности, транспорту, строительству Василию ХРОЛУ.

В ЭТОМ БЛОКЕ

По сути, окончательной концепции пока еще нет, над ней мы сейчас работаем, отмечает Василий Хрол. Но есть очень хорошая база — наработки, сделанные ассоциацией "Нерухомасць". Они были рассмотрены и поддержаны на международном семинаре в августе прошлого года. Теперь круг разработчиков концепции значительно расширился, к делу подключились соответствующие госструктуры и есть надежда, что основные законодательные акты, которые надо принять в рамках реализации концепции, успеют рассмотреть депутаты нынешнего ВС.

Что касается вынесенного на рассмотрение сессии проекта Закона "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", то он должен определить административную структуру, процедуру регистрации, состав и структуру регистра, порядок внесения изменений и исправления ошибок, правовые последствия регистрации или, наоборот, нерегистрации прав на недвижимое имущество, другие вопросы.

В проекте закона предусмотрены два типа границ недвижимости — общие и фиксированные, имеющие различное правовое значение. Предполагается также перейти к единой системе управления кадастрами и регистрации прав, позволяющей создать удобную в использовании и дешевую инфраструктуру.

Закон о совместных домовладениях (кондоминиумах) поможет, в первую очередь, улучшить содержание и использование жилищного фонда. Жильцы смогут самостоятельно выбирать обслуживающие коммунальные организации, а также получать доход от сдачи в аренду встроенных и иных помещений.

Участие в кондоминиуме никоим образом не ущемляет права собственника жилья, подчеркнул В. Хрол. Некоторые ведомства, правда, выступают с предложением, чтобы продажа, сдача в аренду и другие действия в отношении недвижимости, входящей в систему совместного домовладения, производились с согласия общего собрания собственников или правления ассоциации. Однако эти ограничения противоречат закону о собственности.

Поправки к закону о приватизации, также внесенные в повестку дня, касаются коммунальных квартир и комнат в общежитиях — планируется разрешить их приватизацию. За ветеранами, приватизировавшими свои квартиры, предполагается сохранить льготы по оплате услуг коммунальных служб.

Прогнозируя законотворческие устремления депутатов, В. Хрол высказал мнение, что в скором времени будет принят закон о частной собственности на землю для юридических лиц. Правда, действие закона пока целесообразно ограничить участками земли, которые являются неотъемлемой частью недвижимости — в первую очередь, это земли городов и других населенных пунктов. Продавать сельскохозяйственные угодья, считает депутат, пока преждевременно.

Концепция развития рынка недвижимости сориентирована именно на такое решение проблемы частной собственности на землю. Если решение будет принято, концепцию правильно будет акцентировать на создание условий для привлечения инвестиций на рынке жилья, соответствующим образом изменив и ее название, считает В. Хрол. ■

Приватизация жилья

По справедливости

Приватизация жилья должна проводиться в текущих ценах — такова суть предложений, вынесенных Минархитектуры на рассмотрение Кабинета министров и Верховного Совета РБ.

Ущербность нынешней модели приватизации не вызывает сомнений. Оплачивая занимаемые квадратные метры в ценах 1991 года, жильцы фактически превращают государственные квартиры в частные в регистрационном режиме. По расчетам специалистов Минархитектуры, за время действия закона о приватизации более 500 тыс. квартир обрели собственников. На деньги, внесенные ими, можно построить лишь 250 квартир.

Фактически бесплатная раздача жилья неприемлема ни с социальной, ни с экономической точек зрения. Люди, не имеющие квартир, оказываются полностью выключенными из этого процесса, их чеки "Жилье" становятся ничего не стоящими бумажками. Государство в нынешней экономической ситуации тоже не может просто отказаться от огромных материальных ценностей, создававшихся трудом всего народа.

Надо вернуться к реализации идеи, на которой изначально строился закон о приватизации, считают в Минархитектуры. Поскольку количество чеков примерно соответствует "квадратуре" имеющегося в республике государственного жилого фонда (а распределялись они между всеми гражданами), разумно разрешить приватизацию в ценах 1991 года только за чеки. Естественно, чеков хватит не всем ныне проживающим в квартирах, им придется либо доплачивать за лишние метры по рыночной цене, либо докупать чеки у тех, кому они оказались не нужны.

Таким образом, появится вторичный рынок чеков "Жилье", они сразу поднимутся в цене и, продав их, бесквартирные граждане получат реальные средства для решения своих жилищных проблем. В выигрыше будет и государство, получившее дополнительный источник инвестирования средств в стройиндустрию.

По прогнозам, парламентарии готовы внести соответствующие изменения в закон о приватизации. Принять другое решение им будет непросто еще и потому, что, согласно Конституции, все граждане республики равны между собой. Нынешний же вариант приватизации значительно ущемляет права граждан, не успевших к свободной раздаче жилья.

Николай ПЕТРОВ. ■

Статистика

Звонят, откройте дверь

НАМЕТИЛИСЬ ТЕНДЕНЦИИ ОЗДОРОВЛЕНИЯ В САМОЙ КРИЗИСНОЙ ОТРАСЛИ

Даже если в статистических сводках доминируют "минусы", нет причины рисовать ситуацию с жильем только черными красками. Важно обратить внимание на тенденции и структурные изменения в этом секторе экономики.

Что касается непосредственно строительства жилья, то тут отрадного действительно мало. Ввод его в эксплуатацию снизился в 1995 году по сравнению с предыдущим на 46%. Если же брать за точку отсчета 1990 год, то падение составило почти 76% *(см. табл. 1)*.

Стоит, однако, обратить внимание, что спад в жилищном строительстве начался фактически не в 1990 году, как то обычно декларируется, а минимум на две пятилетки раньше. Уже в 80-е годы стагнирующая экономика не могла обеспечить требуемые темпы объемов жилищного фонда. Только в 1985 году, сразу после принятия Жилищной программы, когда на ее выполнение еще имелась возможность мобилизовать весьма значительные ресурсы, был обеспечен прирост ввода домов и квартир. Однако в условиях нарастания общеэкономического кризиса жилищный ренессанс не мог быть продолжительным *(см. табл. 2)*.

Решение жилищной проблемы обычными для социализма методами было невозможно не только по общеэкономическим причинам. Свою крайнюю неэффективность продемонстрировала система распределения госжилья. Ее ориентация на абстрактные показатели привела к тому, что люди под них просто подстраивались. Всевозможные варианты с "приездом" тещи, родителей, получением льгот делали в принципе недостижимой основную цель программы: бесплатно предоставить каждой семье отдельную квартиру. Квартиры строили, обеспеченность населения квадратными метрами улучшалась, а очередь становилась все длиннее. Сейчас в ней зарегистрировано около 700.000 домохозяйств *(см. табл. 3)*.

При наиболее глубоком общем спаде производства ситуация в строительстве и, соответственно, на рынке жилья представляется несколько более здоровой, чем в промышленности, сельском хозяйстве и т. д. Дело в том, что именно по отношению к жилищному фонду можно говорить о реально начавшихся изменениях форм собственности. Государственное жилье уступает место частному. В совокупности с новой государственной политикой, когда людям обещают не дать жилье, а, в лучшем случае, помочь его построить, эта тенденция свидетельствует о включении рыночных механизмов хотя бы в одном секторе экономики *(см. табл. 4)*.

Тенденцию "орыночнивания" жилищной сферы нельзя назвать устойчивой. Пока нет точных данных, однако предварительные итоги говорят о том, что в городах увеличивается строительство домов и квартир за счет средств граждан. Однако активно начавшаяся приватизация жилья в прошлом году дала сбой. Когда нет других составляющих рынка, многие не видят пользы для себя от этой рыночной меры. Тем не менее общая площадь приватизированных квартир достигла к концу 1995 года 625,3 тыс. кв. м, что составляет 36% площади жилищного фонда, подлежащего приватизации. Где еще изменение форм собственности идет так быстро? *(см. табл. 5)*.

Рыночные отношения в жилищном секторе пущены пока не дальше прихожей. Люди как бы присматриваются: тот ли это гость, стоит ли иметь с ним дело? Тем не менее дверь открыта, знакомство состоялось, и, вроде, никто не разочарован.

■









2. Число построенных квартир на 1.000 жителей

	1975	1980	1985	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Общая площадь жилья (кв. м на 1.000 жителей)	465	446	513	517	527	433	371	330	177
Число построенных квартир на 1.000 жителей	9,0	8,4	8,9	8,4	8,2	6,9	5,7	4,9	2,5

4. Структура жилищного фонда городских поселений по формам собственности (млн. кв. м общей площади)

	1976	1981	1986	1991	1992	1993	1994	1995
Жилой фонд городских поселений	56,7	71,2	86,5	106,4	110,8	117,4	121,6	123,9
в т. ч. государственный, общественный и фонд ЖСК	40,6	54,2	68	85	87	88,1	83,5	77,3
Гос. приватизированный	–	–	–	0,4	2,2	4,4	10	10,4
Индивидуальный	16,1	17	18,5	2,1	23,8	28,9	38,1	46,5

Обзор

Квартиры: ползучее подорожание

Ползучее повышение цен при незначительно меняющемся соотношении спроса и предложения — эта тенденция характеризует текущее состояние рынка квартир.

Ближе к лету спрос, как и обычно, активизируется. Особенно заметно увеличилось число желающих приобрести дорогие квартиры, причем почти независимо от того, где они расположены. На квартиры среднего качества спрос пока остался на уровне января — февраля, а вот дешевое жилье стало более популярным. Давно не ремонтировавшиеся, на первом этаже, с окнами на шумную улицу "хрущевки" покупают мгновенно, если цена на них находится в пределах 7.000-8.000 USD.

Средние цены на квартиры в г. Минске (тыс. USD)

Квартиры	Центр	Прилегающие к центру районы	Микрорайоны
1-комн.	14-20	12-15	10-13
2-комн.	18-35	16-25	14-19
3-комн.	25-60	19-30	16-23
4-комн.	договорн.	25-37	23-32

Поскольку основная часть сделок (до 90%) совершается людьми, продающими одну квартиру, чтобы купить другую, география вторичного рынка весьма обширна, сделки совершаются практически во всех районах города. Наибольший интерес вызывают Уручье, Зеленый Луг, Сухарево, Малиновка. Растет популярность Красного Бора. Во всех случаях легче продать современные квартиры хорошей планировки.

Что касается прогноза развития ситуации на рынке жилья в Минске, то, по мнению большинства риэлтеров, каких-то резких изменений здесь ждать не стоит.

По-прежнему наибольшим спросом будут пользоваться дешевые однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Поэтому вполне вероятно, что их цена в течение года возрастет на 20-25%. Правда, в период летних отпусков этот рост прекратится и цены стабилизируются.

Спрос на квартиры, расположенные в "хрущевских" домах, постепенно будет уменьшаться в связи с размораживанием объектов незавершенного строительства. Цены на квартиры этого типа останутся на прежнем уровне, а ближе к лету, возможно, даже снизятся на 5-10%.

Такая ситуация будет характерна и для трех-четырехкомнатных квартир в престижных домах. Это, в свою очередь, несколько усложнит поиск вариантов для их обмена (через куплю-продажу) на одно-двухкомнатные квартиры (так называемый "разъезд"), так как цены на первые не изменятся или уменьшатся, а на вторые заметно увеличатся.

В целом в первом полугодии можно ожидать общего повышения цен на квартиры на 5-10%. Основные причины: рост курса доллара, удорожание строительства, общая инфляция.

Информация подготовлена на основании данных агентств недвижимости "Криста", "Поллари-риэл", АО "Западная биржа недвижимости", "Центростиль", "Славянский стиль".

Офисы: успешное преодоление дефицита

Снижение активности бизнеса в последние месяцы привело к достижению равновесия по многим позициям на рынке офисных помещений.

Инициатива Администрации Президента, резко повысившей цены на аренду в перешедших ей помещениях, была поддержана другими арендодателями. Цены во всех сколько-нибудь стоящих помещениях поднялись до 15-20 USD/кв. м, в лучших, с учетом коммунальных услуг, — до 30-35 USD/кв. м. Естественно, значительная часть таких помещений сегодня просто пустует. Это, правда, пока не относится к центру города, где для поиска приличного офиса приходится прикладывать определенные усилия, которые обычно быстро венчаются успехом.

Резко повысился спрос на небольшие, 10-15 кв. м комнаты с 1-2 телефонными номерами, расположенные в центре или по линиям метро. Больший интерес проявляют фирмы и к аренде подходящих квартир. Поскольку в законе отсутствуют нормы, позволяющие конфисковывать приватизированное, а тем более построенное за собственные средства жилье, то арендаторы, сдавая свои метры юридическим лицам, несмотря на существующие запреты, практически ничем не рискуют. В то же время арендная плата в таких случаях обычно выше.

Помещения в административных зданиях под офис

Месторасположение	Площадь	К-во комнат	К-во телефонов	Этаж	Цена в USD за 1 кв. м
ул. Чернышевского	15-60	разные	1 в комнате	5, 6	10+к/у
ул. Физкультурная	74	4	4	1	11+к/у
ул. Сурганова	30	2	1	2	15+к/у
пер. Домашевский	40	1	1	2	12

Агентство недвижимости "Криста". Тел.: (0172) 239-00-55, 220-34-23.

Склады: проблемы только с ценами

Интерес к складам не ослабевает. И хотя дефицита их город не испытывает, цены на аренду повышаются каждый месяц.

Нижняя граница цены к марту поднялась до 2 USD/кв. м. Но за такие деньги можно найти что-нибудь не очень удобное на окраине, причем предложат не менее 1.000 кв. м. Обычная цена — 4-6 USD за кв. м. Нет проблем с расположением склада — даже в центре при желании можно снять что-нибудь подходящее. В дефиците только отдельные, не очень большие склады.

Склады

Месторасположение	Площадь, кв. м	Этаж	Отопление (да/нет)	Ключ (ох.)	Сигн. (да/нет)	Цена USD за кв. м
р-н стадиона "Динамо"	до 100	1, 2	да	ох.	да	4
Колядичи	до 200	1	да	ох.	да	2
ул. Р. Люксембург	до 300	1, 2	да	кл. /ох.	да	3,5
Промзона Шабаны	320	1	да	ох.	да	3
ул. Гвардейская	365	1	да	кл.	нет	5
ул. Корженевского	до 1.000	1-4	да	кл./ох	да	4
Боровая	100	1	нет	ох.	да	3
ул. Платонова	170	1	нет	кл./ох.	да	3,5
ул. П. Бровки	до 200	1-2	нет	ох.	да	5
Староборисовский тр.	до 300	1	нет	ох.	да	4

Агентство недвижимости "Криста". Тел.: (0172) 239-00-55, 220-34-23.

■

Партнеры

Фирмы, специализирующиеся на посреднических операциях с недвижимостью

Фирма	Телефон
Минск (код 0172)	
# "АДЛ-недвижимость"	292-330
# "АлезиаС"	533-290
# "Арива"	363-978
* "Дом"	233-283
"Дома и квартиры"	362-361
* "Двелинг"	274-275
"Западные земли"	335-016
"Интеллектуальные технологии"	465-605
"Королевский стандарт"	264-815
"Криста"	208-476
МБИ	328-100
"Неол"	345-378
# "ОСТ'Ком-1"	236-995
# "Славянский стиль"	324-273
ULS	234-896
# "Уручье"	689-460
# "Центростиль"	645-302
* "Центр патентных услуг"	213-324
* ЦТН	333-417
# "Шамри"	251-723
* "Эвкалипт-недвижимостьстрой"	768-856
"Экспресс-поиск"	768-230
"Энерис"	235-152
Другие города Беларуси	
"Юрс" (Барановичи)	(01634) 69-122
"Грань" (Брест)	(0162) 264-111
# РТМ (Витебск)	(0212) 363-186
* ЦТН (Витебск)	(0212) 366-333
# "БАРС" (Волковыск)	(01512) 27-760
# "Гамма" (Гомель)	(0232) 455-381
"Эгида" (Гомель)	(0232) 523-234
"Дом" (Гродно)	(0152) 449-458
ККиК (Гродно)	(0152) 470-904
"Белорусская недвижимость" (Могилев)	(0222) 220-311
"Недвижимость" (Новополоцк)	(02144) 57-971

члены Белорусской гильдии специалистов по недвижимости, тел.: (0172) 208-473.
** члены белорусской ассоциации "Нерухомасць", тел.: (0172) 769-178.*

■

Регион

Большой спрос на маленькие квартиры

На вторичном рынке жилья в Бресте наибольшей популярностью пользуются однокомнатные квартиры.

Обойдется такое приобретение, по информации агентства БелаПАН, в 6.000-7.500 USD. Дешевле, за 4.000-5.000 USD, можно купить только "малосемейку" (11 кв. м) или квартиру, требующую основательного ремонта. Спрос на однокомнатные квартиры значительно превышает предложение. Двухкомнатная квартира в Бресте обойдется вам в 6.000-8.000 USD, хорошая трех-четырехкомнатная — в 20.000-25.000 USD.

Все больше поступает предложений о продаже коттеджей и участков под строительство, спрос на которые в последнее время значительно упал. Стоимость коттеджа колеблется от 20.000 (коробка) до 40.000-45.000 USD.

Распространена аренда жилья. Плата за однокомнатную квартиру с телефоном составляет от 30 до 65 USD в месяц и зависит главным образом от месторасположения.

■

Жилищный фонд

Меньше строим, но больше продаем

Национальный отчет о человеческом развитии за 1995 год, подготовленный Беларусью в рамках Программы развития Организации Объединенных Наций (ПРООН), определялся темой: "Беларусь: среда для человека". Предлагаем вашему вниманию краткое изложение некоторых разделов этого обширного документа.

Авторы отчета отмечают, что квартирный фонд Беларуси в середине 90-х годов составляет около 3,7 млн. жилищных единиц общей площадью около 200 млн. кв. м. Их можно условно разделить на три разнокачественные части. Первая — многоквартирные дома, обеспеченные основными видами инженерного оборудования. В этих домах расположено около 2 млн. квартир, суммарная полезная площадь которых составляет более 106 млн. кв. м. Вторая часть — усадебный жилищный фонд, включающий 1,7 млн. квартир общей площадью более 94 млн. кв. м. Наконец, третий вид жилья — это приспособленные, зачастую ветхие строения, не обеспечивающие своим пользователям достойных условий проживания. На их долю приходится немногим более 1% жилищного фонда страны.

В целом жилищный фонд Беларуси относительно новый (лишь около 16% домов имеют износ более 40%), а его качество примерно соответствует требованиям к жилищам средней стоимости, которые изложены в Компендиуме Европейской экономической комиссии 1992 года. Покомнатно заселено 13 тысяч квартир — 0,6% городского жилищного фонда.

К основным недостаткам жилищного фонда авторы отчета относят крайнюю неэкономичность в эксплуатации. В частности, затраты на отопление в 3-4 раза превосходят необходимые.

Эксперты отмечают серьезные изъяны проводившейся до последнего времени патерналистской жилищной политики. Например, в восьмидесятые годы жилищный фонд увеличивался ежегодно на 2,8%, население возрастало в среднем на 0,5%, при этом очередь на получение жилья не уменьшалась, а увеличивалась на 2,6% ежегодно. В 1995 году число жилищных единиц практически сравнялось с числом домохозяйств. Тем не менее в очереди на квартиру было зарегистрировано 700 тысяч (почти 20%) домохозяйств, в том числе 35 тысяч на селе, где пустовало 80 тыс. домов. Значительная часть очередников претендовала на получение двух-, трехкомнатных квартир, которые в обобществленном жилищном фонде стали относительно дефицитными при относительном избытке однокомнатных.

В последние годы в республике динамично развивается рынок жилья. По оценкам экспертов, в 1995 году в стране совершено более 250 тысяч сделок с частной недвижимостью (включая квартиры, дома, гаражи, дачи, земельные участки). Прямо или косвенно в них участвовала почти половина населения. Несмотря на быстрый рост цен (в долларовом выражении — почти в 10 раз за 1992-1995 годы), для потребителя сегодня покупка жилья на вторичном рынке обходится заметно дешевле, чем строительство нового.

Один из выводов авторов отчета состоит в том, что дальнейшее развитие рынка жилья будет зависеть в первую очередь от притока сюда инвестиций. Причем основную часть их должны составить средства, направляемые в строительство жилья населением. Для этого, в свою очередь, необходимо повышение жизненного уровня. Словом, какой же рынок без покупателей? Мысль, быть может, и не очень новая, однако, согласимся, для Беларуси чрезвычайно актуальная.

Подготовил Владислав МАКСИМОВ.

■

Социология

Что ждут жильцы от реконструкции

Первый в городе социологический опрос жителей домов, подпадающих под реконструкцию, провело общественное объединение "Развитие Минска".

В прошлом году два квартала двухэтажных жилых домов постройки сороковых годов в центре Минска решением Мингорисполкома были определены к комплексной реконструкции. Опрос их жильцов проводился осенью 1995 г. На анкету ответили 172 респондента, что составляет более половины проживающих. Среди не участвующих в анкетировании значительную часть составляют люди, крайне негативно относящиеся как к подобному опросу, так и к идее реконструкции. Это, как правило, люди пенсионного возраста, которых перспектива изменения сложившихся условий проживания не устраивает в принципе.

На анкету отвечали лица, которые, во-первых, понимают, что реконструкция в старом жилом фонде неизбежна, и, во-вторых, надеются, что переезд улучшит условия проживания. Более того, улучшение условий выделялось как компенсация за изменение сложившегося жизненного уклада и причиненных неудобств. 41,9% опрошенных связывают возможный переезд в другой район города с обязательным увеличением площади квартиры; 37,8% предполагают получить в результате переселения две квартиры и более для расселения семей. У 62,8% опрошенных существующие условия не соответствуют норме 12 кв. м на человека плюс 6 кв. м на семью, 19,2% проживают в коммунальных квартирах с соседями.

Как же распределились желания переселяющихся? Около 50% опрошенных предпочитают переехать жить в 5-6-этажные жилые дома, которые должны быть построены между домами, подлежащими реконструкции. Согласны переехать в 9-этажные многоквартирные дома, расположенные в Центральном районе города, 40,7%. Готовы переселиться в районы новостроек 16,3% респондентов, но при этом они обязательно связывают свое решение с возможностью получения квартиры большей площади или расселением семьи в двух- или трехкомнатные квартиры. Сохранить за собой прежнюю квартиру, выехав при реконструкции во временное жилище, предпочитают 11,1% респондентов.

Обращает на себя внимание факт, что граждане, у которых приватизированы квартиры (41,9%), хотели бы остаться жить на территории реконструируемых кварталов (69,5% группы). Те, кто квартиры не приватизировал, более легко расстаются с ними (69,0% группы), хотя все же половина из них не исключают возможности остаться жить в тех же районах.

Александр СТАРОСТЕНКО, председатель объединения "Развитие Минска". Телефон: (0172) 336-439.

Земля только для себя

Более 70% граждан республики, по данным НИСЭПИ, выступают за частную собственность на землю.

В то же время опасения, что иностранцы "скупят всю страну", все еще остаются достаточно сильными: только 20% респондентов готовы допустить, чтобы земельными участками владели иностранные граждане. Большинство населения, по-видимому, не видит связи между возможностью для иностранцев покупать землю в Беларуси и иностранными инвестициями в нашу экономику, отмечают социологи.

■

Судебная практика

Уходя, уходи

ПРИ РАССМОТРЕНИИ СУДАМИ ДЕЛ ПО НЕДВИЖИМОСТИ СТАЛО МЕНЬШЕ АБСТРАКТНОГО ГУМАНИЗМА И БОЛЬШЕ ЗДРАВОГО СМЫСЛА

Минские суды вынесли первые решения по выселению граждан из квартир, им не принадлежащих. Причем право на жилье было утрачено вследствие совершения сделки купли-продажи либо его передачи в залог.

Судья Фрунзенского районного суда Тамара Семенидо рассмотрела в январе дело в этом смысле классическое. Продав свою квартиру, гражданин К. отказался из нее выехать, поскольку "другой жилплощади у него нет". Это, однако, не помешало суду стать на сторону собственника. Случай в практике достаточно редкий, однако он исключительно важен как симптом изменения отношения судей к реализации права собственности.

Немало проблем в случае расторжения сделки возникает из-за того, что в договоре указывается одна сумма, фактически же передается значительно большая, причем в валюте. Был период, когда о возвращении всех денег покупатель не мог и мечтать. Однако судья горсуда Людмила Шаройко в беседе с корр. "БР" вовсе не исключила такую возможность. Она сослалась на дело, рассмотренное судом 28.12.1995 года, когда при заявленной сумме сделки в 600.000 BRB к выплате истцу была определена сумма, превышающая 120 млн. BRB, — то есть в рублевом эквиваленте как раз та, которую он фактически уплатил. Правда, подчеркнула судья, на основании расписок, свидетельских показаний было неопровержимо доказано несоответствие заключенного договора реалиям.

По наблюдениям Л. Шаройко, в судах отмечается увеличение количества дел, когда сделка признается незаконной и расторгается либо по причине психической невменяемости одного из ее участников (такое дело рассматривается сейчас во Фрунзенском райсуде), либо на основании притворности сделки (25.05.1995 г. горсуд отменил решение суда Московского района от 27.04.1995 г. по сделке о купле-продаже квартиры, констатировав, что сделка имеет признаки притворности).

Не имея обобщенных данных, трудно делать вывод о росте криминализированности рынка недвижимости, отмечает Л. Шаройко, однако действующее законодательство дает немало возможностей для злоупотреблений.

Ирина ДРОЗД.

■

Эксперимент

Город чистых домов

В Лиде начался эксперимент по перестройке системы руководства жилищным фондом.

Предполагается сократить расходы на эксплуатацию жилья, улучшить его содержание, обеспечить больший комфорт и привлечь к участию в обслуживании и содержании жилья самих жильцов. В городе создано общество с ограниченной ответственностью "Наш дом", одним из участников которого является фирма "Кансальт Тим", имеющая большой опыт оказания помощи по перестройке жилищного хозяйства в странах Восточной Европы.

Лидский эксперимент проводится в рамках соглашения между министерством строительства, градостроительства и территориального планирования Германии и Минжилкомхозом РБ об оказании нашей стране помощи в перестройке системы руководства жилищным фондом.

■

Долевое строительство

Упреждение "пирамид"

В Администрации Президента готовится проект указа, которым будет регулироваться деятельность по привлечению средств граждан на строительство жилья.

Появлению документа предшествовала служебная записка прокурора республики Василия Капитана по итогам проверки фирм, занимающихся долевым строительством жилья. Прокуратура, в частности, отметила, что увеличилось число граждан, имеющих несколько квартир.

Как сообщил корр. "БР" источник в Администрации Президента, в проект указа заложена идея введения института жилищных сертификатов. Будут установлены также жесткие правила аккумулирования средств. В частности, "если фирма строит сто квартир, то она не сможет собирать деньги с 10 тыс. вкладчиков". Вероятно, фирмам, привлекающим средства граждан на строительство, придется получить лицензию. Не исключено, что обязательным станет и требование участия в строительстве банка (например, одного из предполагаемых шести государственных). Подготовкой проекта указа занимается комиссия г-на Прокоповича.

■

Календарь

Некоторые мероприятия в области недвижимости на 1996 г.

14-17 марта в Каннах (Франция) международный рынок недвижимости MIPIM.

19-23 марта в Минске — 4-я международная выставка "Белорусский дом-96".

27-30 марта в Саут-Лейк-Тахо (США) — 12-я ежегодная конференция Американского общества недвижимости.

21-26 апреля в Сиднее (Австралия) — конгресс оценщиков и консультантов по недвижимости.

5-9 мая в Нюрнберге (Германия) — выставка "Строительство".

21-24 мая в Минске — международная выставка "Архитектура и строительство".

23-25 мая в Орландо (США) — 5-я ежегодная международная конференция по недвижимости.

28-29 мая в Вашингтоне (США) — 24-я ежегодная встреча Американской ассоциации недвижимости и городской экономики.

25-26 июня в Минске — Международная конференция по инвестициям.

26-28 июня в Белфасте (Северная Ирландия) — третья конференция Европейского общества недвижимости. Делегацию от Беларуси формирует БГН.

20-21 сентября в Бристоле (Англия) — конференция Королевского общества оценщиков.

23-25 октября в Минске — 4-я международная ярмарка недвижимости стран СНГ.

В программе:

- торги по объектам государственной и частной собственности,
- конференция по проблемам рынка недвижимости и инвестиций,
- выставка инвестиционных проектов.

Ознакомиться с порядком проведения, получить консультацию по участию можно в Белорусской гильдии специалистов по недвижимости. Тел.: (0172) 20-84-73.

■

Возможности

Уютный дом глазами профессионалов

Красивый удобный дом — это, безусловно, произведение искусства. Но в отличие от, скажем, картины, утилитарность жилья предполагает сотворчество тех, кто в нем будет жить, с теми, кто его будет строить. Такой лабораторией для сотрудничества архитекторов и заказчиков может стать салон "Ваш уютный дом", открывшийся при творческой мастерской архитектора Любови Нордштейн.

Авторы проекта хотели показать, каким им видится интерьер современного дома, выполненный в национальном стиле. Удобная мягкая мебель, камин, элементы декоративного оформления — все это здесь можно увидеть воочию. А потом в беседе со специалистами решить, как лучше реализовать собственные пожелания. При этом вам обязательно объяснят, как связаны между собой размеры дома и участка, стиль проекта и ландшафт, как стиль жизни будущих хозяев влияет на внутреннюю планировку особняка.

Салон оформлен без использования дорогостоящих импортных отделочных материалов. А поскольку смотрится здесь все достаточно элегантно, то посещение салона может дать еще один повод обратить внимание на предложения отечественных производителей, которые в последнее время все успешнее конкурируют с импортными изделиями. Кстати, и рассчитывали архитекторы в основном на людей со средним достатком.

Контактный тел.: (0172) 34-43-52.

■

Информация к размышлению

И без лицензий можно работать честно

Фирмы, занимающиеся сбором средств на долевое строительство, работают в рамках действующего законодательства. Информации о том, что какая-либо из них строит финансовую пирамиду, в Минархитектуры нет, сообщил корр. "БР" начальник управления жилищной политики Минархитектуры Владимир ПОДВОЛОЦКИЙ.

Подобная деятельность не относится к финансовой, поэтому лицензий на ее осуществление не требуется — достаточно иметь соответствующую запись в уставе фирмы, зарегистрированном в исполкоме. Правда, в министерстве считают, что коль речь идет о привлечении денег населения, то лицензировать этот вид деятельности все же следовало бы. Однако никаких решений на сей счет пока не принято.

Во избежание неприятных ситуаций г-н Подволоцкий советует иметь дело с крупными и давно известными организациями, например, концерном "Минскстрой" и его предприятиями. В этом случае можно, по крайней мере, не беспокоиться, что деньги дольщиков будут использованы не по назначению. К организациям, "доказавшим способность выполнять договорные обязательства", г-н Подволоцкий причислил также фирму "Центрстрой", предпринимателя А. Климова.

Что касается качества строящегося жилья и снижения его себестоимости, то в прошлом году министерство провело конкурс на самый комфортабельный энерго- и материалосберегающий жилой дом. Для реализации комиссией были рекомендованы четыре проекта. В каждом из них предусмотрено использование новых конструктивных технологий, что позволяет строить более дешевые и комфортабельные, по сравнению с типовым жильем, дома. Организационную часть по привлечению денежных средств граждан осуществляет ассоциация "Рациональный дом".

Подготовила Наталья БОНДАРЕВА.

■

Безопасности ждать еще долго

Страхование

ДЛЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ ДОЛЬЩИКОВ ПОКА НЕТ УСЛОВИЙ

Если люди принимают участие в долевом строительстве, да еще в наших условиях, страхование вкладов, казалось бы, должно стать для них обязательным. Однако на практике такие случаи достаточно редки. Прокомментировать ситуацию мы попросили председателя Белорусского страхового союза Виктора ХОМЯРЧУКА.

Когда речь идет о долевом строительстве, страхуется не недвижимость, а финансовые обязательства. А страхование в области финансовых гарантий у нас, мягко говоря, не вполне совершенно, и прецедентов, когда те или иные финансовые риски принимались к страхованию внешней по отношению к страхователю (не связанной с ним учредительскими или другими путами) страховой организацией, практически нет. Ведь независимая страховая организация, получив предложение о страховании некоей фирмы — заказчика строительства, будет проверять долго и дотошно все документы.

С другой стороны, некоторые фирмы, привлекающие средства граждан для долевого строительства, в рекламных целях указывают, что вклады будут застрахованы, и демонстрируют генеральный страховой полис. Первый вопрос, требующий ответа в этом случае, состоит в следующем. Если фирма-заказчик страхует ответственность за невыполнение своих обязательств перед третьими лицами, то необходимо четко знать, кому идет страховое возмещение, — непосредственно фирме или третьим лицам. Второй вопрос — правовой статус страховой организации.
(Окончание на 47-й странице).

Три проверки в одной фирме

На слуху

ПОСЛЕ СКАНДАЛА С ФИНАНСОВЫМИ ПИРАМИДАМИ КОНТРОЛИРУЮЩИЕ ОРГАНЫ ОЧЕНЬ НЕ ХОТЯТ ПОВТОРЕНИЯ ЧЕГО-ЛИБО ПОДОБНОГО В ФИРМАХ, ЗАНИМАЮЩИХСЯ ДОЛЕВЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ЖИЛЬЯ

Активная рекламная кампания ООО "Белсэкай" по привлечению денежных средств граждан и субъектов хозяйствования под строительство жилья сопровождается в последнее время волной слухов о том, что строится очередная пирамида и что деятельностью коммерсантов уже заинтересовались компетентные органы. Редакция "БР" обратилась в прокуратуру города за разъяснениями.

Сославшись на то, что проверка еще не закончено, сотрудники прокуратуры воздержались от комментариев, однако позволили ознакомиться с предварительными материалами проверки деятельности фирмы. Процитируем этот документ.

"...В ходе проверки установлено, что сумма привлеченных фирмой "Белсэкай" средств граждан и организаций составила на 1 января 1996 года 9.740 млн. рублей, в том числе:

по жилому дому по ул. Маяковского — 1.764 млн. р.; по 159-квартирному жилому дому со встроенно-пристроенным магазином по ул. Логойский тракт — ул. 3-я Поселковая — 2.208 млн. р.; на строительство 120-квартирного жилого дома по ул. Беды — 4.325 млн. р.; по объекту Московское шоссе, 2 — 2.780 млн. р.; без привязки к объекту — 130,5 млн. р. (договоры с гражданами не имеют указания площадки строительства, номера строящегося объекта, плана застройки).

Соответственно, сроки предоставления жилья по возводимым объектам согласно заключенным договорам — декабрь 1995 г.; 31.08.1997 г.; 31.12.1996 г.; 1.06.1996 г. По договорам без привязки к объекту предоставление жилья определено в течение 1997-1999 гг.

Количество действующих договоров на дату проверки соответственно по первому объекту — 50, по второму — 25, по третьему — 33, по четвертому — 8, без привязки к объекту — 1.120 (договоры о намерении принять участие в строительстве жилья). К этому времени было расторгнуто с ООО "Белсэкай" 24 договора. По 16 из них возвращены денежные средства на сумму 1.342 млн. р.

Известно также, что за период с 1993 года по февраль 1996 г. ни одному физическому лицу, субъекту хозяйствования фирмой не было предоставлено ни одного жилого помещения.

В настоящее время в ООО "Белсэкай" с участием специалистов КРУ по г. Минску и Главного управления Службы контроля Администрации Президента РБ проводится ревизия финансово-хозяйственной деятельности".

Не будем и мы комментировать этот документ.

Что же касается слухов, то Инесса Трубникова сказала по их поводу слудующее: "Мы предложили очень льготные условия строительства жилья, что уже само по себе не может не вызвать сомнений. Надо также признать, что в силу ряда объективных экономических обстоятельств мы не смогли вовремя завершить строительство и предоставить квартиры в доме по ул. Маяковского. Факт для фирмы крайне неприятный, и он, конечно же, подрывает наш престиж, а также способствует появлению слухов о ненадежности других программ. Однако сейчас работы на объекте продолжаются, и все, кто должен был получить там квартиры, их получат. Мы готовы выполнить все условия договора. Продолжается реализация других направлений программы. А что касается проверок, то мы к ним уже привыкли. Налоговая инспекция, другие контрольные службы наведываются по нескольку раз в году и до сих пор никаких серьезных нарушений не выявляли.

Правда, в последнее время активность проверяющих стала настолько высокой, что коллективу просто трудно работать. Может возникнуть ситуация, при которой мы будем не в состоянии вести нормальную инвестиционную деятельность, выполнять обязательства перед дольщиками. Конечно, в этом случае легко будет найти виновного, обвинив в срыве программы саму же фирму. Но, может быть, лучше не накалять страсти, а дать возможность нам довести начатое до конца. И тогда люди обязательно получат квартиры, мы — прибыль, государство — налоги".

Павел ЛЕОНТЬЕВ, Юрий БЕХТЕРЕВ.

■

Предложения на участие в долевом строительстве жилья в г. Минске

Фирма	Место строительства	Тип дома	Цена, кв. м	Срок сдачи	Условия оплаты	Дополнит. условия	% проданных квартир
"Besser-Беларусь", т. 278-723	ул. Лынькова	объемно-блочный, 3- и 1-комн. квартиры	400 USD	июнь-июль 1996 г.	50% — предоплата, 25% — через 3 мес., след. 25% — еще через 3 месяца	возврат денег без %	90%, большая часть куплены учредителями
ПК "Грон", т. 342-231	ул. Гурского	кирп., чешский проект, 2- и 3-комн. квартиры	324 USD	июль 1996 г.	полная предоплата	договор регистрируется в БТИ, техпаспорт сразу оформляется на имя заказчика, возврат денег без %	—
"Комкон", т. 503-403	ул. Севастопольская	кирп., любое кол-во комнат в кв.	550 USD	серед. 1997 г.	любыми долями, при выплате 70% за клиентом закрепляется конкретная кварт.	возврат денег без %	продажа началась с 15 января
"АТЕХ", т. 230-923	ул. Хоружей/ Богдановича	комбиниров. монолитн. стояк, внутр. стены — кирп., наружн. — блочн., "кукуруза" двухуровн., 3- и 5-комн. квартиры	1.180 USD	ноябрь 1996 г.	50% — предоплата, остальное — помесячно	по договоренности	30%
КП "Минскстрой", т. 260-301	Сухарево, Малиновка	панельн., нет 1-комн. кварт.	3.800.000 BRB	1997 г.	любыми долями, при выплате 80% за клиентом закрепляется конкретная кварт.	при желании клиента вернуть деньги организация выкупает его доли	заключено около 300 договоров за 4 месяца
	ул. Филимонова	панельн. 1- и 3-комн. квартиры	—	1997-1998 гг.	—	—	—
	ул. Маяковского	панельн., все виды квартир	—	1997 г.	—	—	—
"Иннаст", т. 265-620, 781-333	Курасовщина	кирп., 1-6-комн., есть двухуровн. квартиры	320 USD	1998 г.	15% — предоплата, остальное — постепенно	вклад страхуется за счет клиента, возврат денег в течение месяца без %	—
"Минсккомплексбанк", т. 230-849	ул. Притыцкого — Бельского	кирп.	345 USD на момент сдачи, 304 USD на 1.01.96 г.	серед. 1997 г.	стоимость зависит от времени внесения денег и растет в среднем на 5-7 USD/мес.	возврат денег с %, как по вкладу "до востребования"	—
	ул. Филимонова — Багратиона	блочн., 1-3-комн. квартиры	341,6 USD на момент сдачи, 360 USD на 1.03.96 г.	февраль 1997 г.	—	—	—
	ул. Городецкого, 5-6-я секция	кирп.	470 USD на момент сдачи, 325 USD на 1.03.96 г.	лето 1996 г.			
	7-8-я секция		470 USD на момент сдачи, 329 USD на 1.03.96 г.	осень 1996 г.			
"Оресса-Сервис", т. 631-247	ул. Кижеватова	кирп., от 2 и более комн.	410 USD	июнь 1996 г.	при условии полной предоплаты 1 кв. м — 360-380 USD	—	50%
ООО "Жилстройинвест", т. 260-888	ул. Жуковского	панельн., 2- и 3-комн. квартиры	320 USD	IV кварт. 1996 г.	75% — первый взнос, ост. сумма — до конца строительства	—	—
"Белсэкай", т. 362-184	ул. Маяковского	кирп., 2- и 3-комн. квартиры	250 USD	июнь 1996 г.	в рассрочку, 1 кв. м 300 USD	при расторжении договора по вине заказчика деньги возвращаются без учета валютного эквивалента, по вине организации — с учетом валютного эквивалента. Вклад страхуется за счет фирмы	100%
	ул. Логойский тракт	кирп., 1-5-комн. квартиры		II-III кв. 1997 г.	—		
	ул. Некрасова	кирп., 2-5-комн. квартиры		1-я секция — конец 1996 г., остальные — июнь 1997 г.			—
"Минскпромстрой", т. 427-276	ул. Пирогова	кирп., 2- и 3-комн. квартиры	260 -310 USD	IV квартал 1996 г.	стоимость 1 кв. м зависит от срока внесения денег	50% — предоплата	3-комн. кв. остались 1 и 9 этажи

■

Взгляд из министерства

Справедливость в рамках возможного

ЖИЛИЩНАЯ РЕФОРМА И ОБЩЕСТВЕННОЕ МНЕНИЕ

Многих из нас не покидает чувство социальной обиды. Оно связано с тем, что далеко не всем удалось реализовать свое конституционное право на жилье. Жилищная реформа, осуществляемая в нашем государстве, не оставляет надежд для большинства очередников на бесплатное жилье. Проанализируем экономические и социальные последствия этого решения.

Те, кто стоит в очереди на улучшение жилищных условий по 10-15 лет, оказались без вины виноватыми. Но если сегодня подогревать чувства социальной зависти и требовать от государства бесплатных квартир, то погубим и экономику, и само государство, а всех очередников жильем все равно не обеспечим.

В настоящее время государственное строительство жилья в прежних объемах возможно только при кредитной эмиссии. А это означает, что в результате вызванной ею инфляции государственное строительство будет оплачено, в первую очередь, самыми низкодоходными слоями населения. Другими словами, бесплатное жилье для части малоимущих будет построено за счет снижения жизненного уровня в основном именно этой категории граждан.

Нельзя также игнорировать все возрастающий неудовлетворенный спрос на жилье со стороны высокодоходных групп населения. Хотим мы этого или не хотим, но доход будет реально влиять на качество и количество жилья, находящегося в пользовании граждан. А если, к несчастью, социальная обида, испытываемая частью наших граждан, разрастется и превратится в социальную зависть, способную спровоцировать принятие решений, которые ограничат доступ высокодоходных групп населения к жилью? При таком развитии событий хуже будет всем. Ведь строительство высококачественного жилья — это дополнительные рабочие места, это освобождающиеся квартиры, это расширение базы налогообложения, создание условий для цивилизованного перераспределения жилья и доходов между богатыми и бедными.

Какими, однако, могут быть социальные последствия отказа государства от бесплатного предоставления жилья всем нуждающимся? Совершенно очевидно, что влияние основных мероприятий в области жилищной политики на общественное сознание непосредственно связано с результатами реформирования в жилищной сфере. В свою очередь, результаты эти могли быть намного значительнее, если бы преобразования проводились более продуманно, последовательно, комплексно, во взаимосвязи с мероприятиями в других сферах.

Приватизация жилья: выиграли в политике — проиграли во всем

Один из примеров неудачного проведения жилищной реформы — приватизация государственного и общественного жилищного фонда. Задуманная как социально справедливая акция приобщения граждан к собственности, приватизация превратилась в безвозмездную раздачу жилья тем, кто его имеет, за счет ущемления интересов тех, у кого отсутствует возможность приватизировать занимаемую государственную квартиру. Политические преимущества, полученные в результате такой приватизации, не сравнимы с социально-экономическими проблемами, которые она обострила.

В том виде, в котором она осуществляется, приватизация не закрепляет в массовом сознании представление о квартире как о значительной материальной ценности. Следовательно, потребность в жилище не связывается с доходами и они не рассматриваются в качестве главного фактора при решении жилищной проблемы. Многие граждане продолжают считать, что улучшение их жилищных условий полностью зависит от государства и остается его обязанностью. Отсюда — пассивная жизненная позиция и потребительское отношение к жилищу. С другой стороны, люди не стремятся больше зарабатывать, накапливать капитал. Считая себя равноправными членами общества, граждане, не имеющие жилья, надеются получить его на условиях, на которых оно предоставлялось ранее и приватизируется в настоящее время, то есть практически бесплатно.

Во-вторых, наниматели жилых помещений де-юре стали собственниками, но фактически этому понятию не соответствуют. Они не несут ответственности за свою собственность, не платят налог на недвижимость и др. Все это усиливает в обществе чувство социальной несправедливости и затрудняет формирование собственника как социальной базы реформ. Возникают и сложности с привлечением граждан к участию в содержании приватизированных квартир и домов.

В-третьих, приватизация не обеспечивает связи между интересами граждан, которые имеют возможность приватизировать занимаемую государственную квартиру, и интересами граждан, которые такой возможности не имеют. Это дает основание считать, что приватизация жилья, а следовательно, и жилищная реформа проводятся без учета интересов отдельных групп граждан. Таким образом, приватизация не может их объединить и быть поддержана всеми слоями населения.

Если мы платим за товар дороже, он должен становиться лучше

Отдельного рассмотрения заслуживает восприятие обществом повышения квартирной платы. Именно это мероприятие в значительной мере определяет рыночный характер жилищной реформы.

Большинство наших граждан считают, что при сложившемся уровне доходов одно из главных завоеваний социализма — дешевое жилье — должно иметь место и в будущем. Иначе мы не имели бы многочисленных примеров строительства индивидуальных жилых домов без должного учета теплотехнических требований: со значительной площадью оконных проемов, заниженной толщиной стен и т. п. Затраты на содержание такого жилья заметно превышают разумные пределы.

Проблема состоит еще и в том, что повышение квартирной платы в настоящее время не сопровождается рыночными преобразованиями в самом жилищно-коммунальном хозяйстве. Повышение ставок на жилье и тарифов на коммунальные услуги не приводят к улучшению содержания жилищного фонда, к повышению качества услуг. Все это дает основания значительной части нашего населения считать, что государство в очередной раз решает свои проблемы за счет граждан.

В сознании людей негативное отношение к росту стоимости потребительских товаров компенсируется открывшейся для них возможностью свободного доступа к этим товарам, их широкого выбора. В части жилищно-коммунальных услуг такого не происходит. Граждане вынуждены, как и прежде, обращаться в те же государственные ЖЭСы и домоуправления, но только платить за услуги гораздо дороже. К сожалению, повышение квартирной платы и оплаты коммунальных услуг пока не сопровождается адекватным реформированием коммунальной сферы и, прежде всего, изменением в ней отношений собственности. Это выражается, в частности, в том, что работники жилищно-эксплуатационных организаций не изменили отношения к своим обязанностям, не улучшили качество выполняемых работ.

В этой связи заслуживает внимание опыт жилищных организаций Москвы. Там повышение ставок по оплате жилья и тарифов на коммунальные услуги сопровождалось разгосударствлением этого сектора экономики. К обслуживанию жилищного фонда были допущены частные организации, сумевшие быстро повысить качество услуг. В настоящее время около 170.000 квартир в юго-восточном округе столицы России обслуживаются частными фирмами.

Вместо эпилога

Большинство жителей Москвы, как свидетельствуют опросы общественного мнения, одобряют проводимую правительством города рыночную жилищную реформу. Белорусским реформаторам поддержку своих сограждан еще предстоит получить. Конечно, для этого подъезды должны стать чище, дома — теплее и, самое главное, люди с обычным достатком должны получить возможность улучшать свои жилищные условия. И я совершенно уверен, что все это завтра будет. Однако на первом этапе, пока преимущества новых подходов еще не стали очевидны, есть опасность неприятия общественным сознанием начатых преобразований, опасность того, что чувство социальной обиды одержит победу над здравой логикой. Чтобы не допустить развития событий по такому, катастрофическому для всего общества, сценарию, надо последовательно и эффективно проводить намеченные реформой преобразования. Иного выбора просто нет.

Жилищную реформу не ради красного словца называют катализатором развития всего народнохозяйственного комплекса. Благодаря ей у людей появляется дополнительный стимул лучше работать, делать накопления. Строительные организации предъявляют спрос на продукцию смежных отраслей, способствуя их выходу из экономического кризиса. Не менее важно социальное значение жилищной реформы, которая, в случае поддержки гражданами ее целей, становится мощным консолидирующим фактором для всех слоев населения.

Александр СИДОРЕНКО,
заместитель министра архитектуры и строительства РБ.

■

Обучение

Вчерашняя работа — не компас для цены

Одной из задач, которую требуется решить в ближайшее время, — это адаптация существующих методик к международным стандартам оценки недвижимости.

Оценка недвижимости в республике производится по балансовой стоимости в современных ценах. Приспособить такую методику к рыночным стандартам невозможно. Стоимость недвижимости — это экономическое понятие, устанавливающее соотношение обмена одного товара на другой. Стоимость отражает рыночный взгляд на выгоду, которую покупатель имеет в конкретный момент. Следовательно, стоимость не присуща объекту изначально, а является проявлением конкретных качеств и свойств. Балансовый же метод учитывает прежде всего строительные затраты. Введенные в последнее время коэффициенты качества жилой среды и потребительских качеств жилья мало соответствуют рыночным. Исследования, проведенные в институте "Белжилпроект" совместно со школой бизнеса показывают, что такие параметры как улучшенная планировка, этаж, материал стен дают изменение в ценах продаж от 10% до 20%, балансовая же методика предлагает совершенно другие значения. Не меняет сути и введение так называемого коэффициента конъюнктуры рынка. Такой коэффициент трудно рассчитать, поскольку его величина зависит от типа недвижимости и процедур оценки.

Факторы, которые должна учитывать любая современная методика оценки, хорошо известны. Назовем лишь некоторые из них. Это функциональный и внешний износ с подразделением на исправимый и неисправимый, влияние на цену объекта стоимостной оценки земли. Нельзя обойтись без учета данных по сравнительным продажам жилья, отслеживания арендной платы, информации о факторах, влияющих на величину арендного дохода: коэффициента занятости, сезонности, операционных расходов, налоговых ограничений и др. Методика оценки для целей кредитования и залога должна учитывать права собственности, способ кредитования, норму отдачи, срока платежей и условий возвращения исходного капитала. Процедура оценки недвижимости для целей налогообложения, инвестирования включает большие объем работ и информацию, чем это предусматривалось ранее в технико-экономических обоснованиях. Словом, любая современная методика оценки недвижимости должна базироваться на анализе рыночной информации о продажах, сдачи ее в аренду, международных стандартах оценки недвижимости, адаптированных к условиям РБ.

Разработкой такой методики в настоящее время занимаются институт "Белжилпроект", БРиТИ и Школа бизнеса и развития персонала. Одновременно школой бизнеса завершается подготовка блока учебных программ по подготовке профессиональных оценщиков недвижимости, в основу которых положены учебные программы профессиональных оценщиков недвижимости Российской акаде́мии оценки и американская система оценки недвижимости.

Характерная особенность программы состоит в том, что она предполагает подготовку специалистов нескольких уровней в зависимости от потребностей клиента. Изучение методов сравнения продаж, валового мультипликатора, капитализации дохода будет базироваться на решении конкретных задач с использованием финансового калькулятора. Второй уровень подготовки связан с вопросами оценки недвижимости на условиях ипотечного кредита, залога, лизинговых операций и инвестиций. Высшая квалификация — оценщик-мастер — будет присваиваться специалистам, которые имеют стаж не менее 5 лет и на практике показали свой профессиональный уровень.

Таким образом, в Беларуси созданы основы для профессиональной подготовки специалистов на рынке недвижимости, организации общества оценщиков, база для наработки нормативно-методического обеспечения в этой области.

Любовь САЯПИНА,
директор Школы бизнеса и развития персонала.
Тел.: (0172) 209-132.

■

Социальная база рынка

Школа хозяев

Социальной базой рыночных преобразований в государстве может быть только собственник. Общепризнанно также, что одним из самых удачных способов приобщения граждан к собственности является владение жильем.

Очень важно, чтобы общественное мнение было на стороне тех, кто своим честным трудом решает жилищную проблему. Ведь владение собственным жильем является свидетельством зрелости человека, его потенциальных возможностей, умения работать и распоряжаться своими доходами.

К сожалению, бытующее сегодня общественное мнение продолжает отпугивать граждан от собственности. В определенной мере именно поэтому вокруг наших городов оказались недостроенными тысячи индивидуальных домов.

Формирование собственника невозможно без упорядочения жилищного законодательства. В нем должно быть однозначно записано, что все собственники жилья вне зависимости от способа его приобретения имеют равные права и обязанности.

Второй момент. Владение жильем необходимо сделать экономически более привлекательным, чем его аренду или наем, ограничив при этом неоправданно расширенные сегодня права нанимателей. До тех пор пока содержание жилья будет обходиться дороже, чем его оплата при аренде, изменения в общественном сознании в сторону выгоды приобретения жилья в собственность не произойдет.

А без желания людей стать собственниками жилья сложно всерьез говорить об успешной реализации Национальной жилищной программы, основанной на идее самостоятельного (хотя и не без помощи государства) решения большинством граждан своих жилищных проблем.

Владимир ПОДВОЛОЦКИЙ,
начальник управления жилищной политики Министерства архитектуры и строительства РБ.

■

Климат бизнеса

Динамика предполагает новизну

(Окончание.
Начало на 37-й странице).

Как это ни парадоксально, но малая криминализированность белорусского рынка недвижимости и предсказуемость цен препятствуют расцвету на нем дилерского бизнеса. Выкуп квартиры на себя с последующей ее юридической очисткой в 1995 году приносил некоторым московским агентствам до 70% доходов. В Минске игра на конъюнктуре цен в условиях стабильного, но не быстрого их роста, малоэффективна. Не говоря уже о том, что такая деятельность требует наличия значительных свободных капиталов и доступна опять-таки лишь крупным фирмам.

Есть, впрочем, сфера, где накопленный опыт мелкие фирмы смогут использовать без приложения к нему значительных капиталов. Быстро развивающийся рынок долевого строительства жилья до сих пор функционирует без посредников. Люди доверяют свои деньги малоизвестным фирмам, без сколько-нибудь серьезного анализа их возможностей эффективно аккумулировать и вкладывать средства в жилищное строительство.

Фирмы, которые первыми проведут анализ предлагаемых проектов долевого строительства и предложат свои услуги в выборе партнеров, имеют хорошие шансы на успех. Разумеется, эти шансы будут значительно выше, если фирма-посредник возьмет на себя труд контролировать выполнение строительной программы, представляя на всех этапах ее реализации интересы своих клиентов. Логичным будет и страхование сделки именно фирмой-посредником.

Искусство бизнеса состоит, в частности, и в том, чтобы не конкурировать на ставшем слишком тесным пространстве, а использовать ресурсы для достижения успеха на новых направлениях. Благо, возможностей же "начать сначала" динамично развивающийся рынок недвижимости предоставляет более чем достаточно.

■

Земельная собственность

Пострадавшие от истмата

ПУГАТЬ ЛЮДЕЙ "РАСПРОДАЖЕЙ РОДИНЫ" НЕ СТОИТ УЖЕ ПОТОМУ, ЧТО НА ТАКОЙ ТОВАР ЕДВА ЛИ НАЙДЕТСЯ ПОКУПАТЕЛЬ

То внимание, которое руководство республики уделяет проблеме инвестиций, создает впечатление, что ее решение давно стало объектом напряженной и повседневной работы властей предержащих. Так ли это?

На первый взгляд, так. Разработан проект закона о предоставлении иностранному инвестору в собственность земельных участков, используемых в целях хозяйственной деятельности. Но даже и после такого выстраданного, принятого вопреки собственному, что называется, менталитету решения, трудно ожидать, что американские банкиры завалят челобитными о высочайшем соизволении канцелярию Кабинета министров. Они просто не знают, как это делать, ввиду отсутствия международной правовой практики оформления продажи земли.

Конфиденциальное дело

Кроме того, что такие сделки, как правило, носят конфиденциальный, почти интимный характер, обеспечиваемый юридическими и другими посредническими фирмами, банкиры, в принципе, с недоверием относятся ко всяким очередям, в том числе и на оформление земельных участков. У нашего западного соседа, Польши, где земельное законодательство достаточно либерально и разрешает продажу земли иностранцам практически без всяких предварительных условий, никакого ажиотажа в этом вопросе также не наблюдается.

Так, в этой стране продажа, передача в пользование, вечное пользование, а также в аренду иностранцам земель, принадлежащих казне и гминам (волостям), требует согласия министра внутренних дел, который обязан предоставлять по этому вопросу ежегодный отчет сейму. Но, как показала практика, эта процедура носит формальный характер, потому что все инвесторы-ходатаи такое согласие получили. Что касается частной земельной собственности, то порядок ее продажи регламентируется гражданским законодательством и исключает вмешательство государственных или муниципальных органов.

В США правительству принадлежат значительные территории. Но это, как правило, бесплодные земли, горные массивы, национальные парки и заповедники. Продажа остальных земель осуществляется четырьмя наиболее распространенными способами: на основе частного соглашения (около 1/4 всех сделок), брокерские продажи (1/2 сделок), аукционы и закрытые торги.

Спекулятивный интерес посредников в торговле недвижимостью зависит от многих обстоятельств, в том числе и от экономической ситуации в целом, и колеблется в пределах 3-6% продажной цены.

Частная сделка, в которой участвуют два физических лица, обычно без каких-либо посредников, представляет собой наиболее простой способ продажи земли. Поскольку в этом случае из определения цены продажи исключается механизм конкуренции, "справедливая" цена определяется соглашением сторон исходя из расчета прибыли и практики заключения подобных сделок за последнее время. Обычной практикой является продажа земли при участии официальных брокеров.

Продажа земельного участка на открытом аукционе (публичные торги, в результате которых собственность приобретается покупателем, предложившим самую высокую цену) представляется оптимальным способом в случае, если на него претендует несколько конкурентов, если землю необходимо продать к фиксированной дате, а стоимость земли не определена.

В отношении аукционов существует ряд юридических норм. Крайне нетерпимо отношение судебных органов к людям, которых продавцы нанимают специально для "вздутия" цен. Одновременно юридически запрещены какие-либо попытки "сбить" цену со стороны потенциальных покупателей.

Закрытые торги производятся по поручению (завещанию) продавца доверенным лицом, например банком, с целью коммерчески приемлемой продажи земли и распределения полученных средств между наследниками.

Интересы землевладельца защищает Конституция

Как и в любом другом государстве, правительство США имеет право отчуждения частной собственности, когда это необходимо для осуществления общественных интересов. В последние десятилетия такая практика значительно расширилась, однако владелец отчужденной недвижимости получает за это справедливую компенсацию, гарантированную 5-й поправкой к Конституции. Отчуждение производится не только в целях осуществления проектов штатов или федерального правительства, но и в тех случаях, когда использование земельного участка его владельцем наносит ущерб другим людям.

Это, кстати, единственный непосредственно связанный с использованием земли критерий, по которому может быть ограничено право частной собственности. В северных штатах, например, где разведение скота производится в условиях длительного стойлового периода, фермеры озабочены не только проблемой предотвращения попадания навозной жижи в естественные и искусственные водоемы, но вопросом нейтрализации слишком интенсивного запаха. Если бы это требование выполнялось у нас, то "свинограды", которыми очень гордится руководство республики и которые отравляют вокруг все живое, просто бы не возникли.

Исполнительные органы власти могут воспользоваться и правом конфискации недвижимости в случае неуплаты налогов на собственность или смерти владельца, если отсутствует завещание и неизвестны законные наследники.

Эти нормы позволяют ввести отношения государства и частных собственников в цивилизованные рамки и воспрепятствовать осуществлению государством и фирмами экономически невыгодных и разрушительных для окружающей среды проектов.

Если в РБ усвоят лучший мировой опыт регулирования земельных отношений, станут неосновательными опасения некоторых белорусских политиков и определенной части населения республики по поводу того, что у нас все скупят и всех превратят в рабов.

Что такое права без мотивов

Мотивы, по которым приобретаются земельные участки, в мире крайне разнообразны, и ни один из них, применительно к потенциальному западному покупателю, в РБ не работает.

Что касается производственного использования земель, то серьезные фирмы приобретают обширные земельные участки для осуществления крупных проектов уникального характера, связанных, например, с бурным развитием отдельных отраслей и регионов. Этими же проектами определяются и спекулятивные мотивы, заставляющие приобретать землю с целью перепродажи. Можно смело предположить, что такие проекты в Беларуси при благоприятном развитии событий станут возможны еще не скоро.

Земельные участки, наконец, приобретаются в рекреационных целях, для строительства вилл и замков в нетронутых индустрией ландшафтах, или наоборот, уже обжитых, удобных и престижных курортных зонах. Помимо того, что Беларусь не Ривьера, сильнейшее препятствие такому развитию ставит и географическая близость Чернобыля.

И наконец, приобретают участки люди, не вполне доверяющие банкам и рассчитывающие на непреходящую ценность земельной собственности. В РБ, где земельные отношения юридически не отрегулированы, таких гарантий нет.

Спекулировать нечем и некому

Но это вовсе не означает, что мотивы к приобретению земельной собственности отсутствуют у граждан страны (неинвесторов, поскольку их возможности в этом плане носят потенциальный характер). Что касается рекреационных и иных повышающих комфортность жизни целей, то их привлекательность можно считать доказанной строительством многочисленных загородных жилищ и резиденций. И хотя нельзя переоценивать возможности людей состоятельных, продажа им земельных участков по рыночным ценам и налогообложение недвижимости могли бы существенно облегчить бремя государства и в какой-то мере перераспределить доходы в "пользу бедных".

Но и в случае с "новыми белорусами" данный процесс станет цивилизованным только после соответствующих изменений в законодательстве. Важнее в этом отношении не прагматические соображения, а правовые принципы, ставящие отношения собственности на прочную законную основу.

Государственные предприятия, даже формально приватизированные, денег для инвестиций не имеют, но они не имеют и трудностей в приобретении земельных участков, равно как и сложностей с уплатой земельного налога, и интереса в данном контексте не представляют.

Частные фирмы, в основном, испытывают "трудности роста", в большей степени связанные с отсутствием производственных площадей и высокими налогами, и пока также не могут рассматриваться ни как инвесторы, ни как потенциально злостные спекулянты земельной собственностью.

По этой причине не следует ни предвосхищать будущее, ни запугивать народ. Признав необходимость рыночных реформ, нужно создавать и условия для земельного рынка. Чтобы западная фирма, получив частный островок в океане колхозной земли, не опасалась нападения пиратов-коллективизаторов, пострадавших от истмата. ■

Инвестиции

В Токио слышно, как бьется сердце Дюссельдорфа

НИГДЕ В МИРЕ СДЕЛКИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ИМЕЮТ НАЦИОНАЛЬНОЙ ОКРАСКИ

Япония владеет недвижимостью практически во всех регионах мира. Но особую привлекательность в глазах деловых людей страны имеют земельные участки, поскольку цены на них, как правило, растут.

В этом плане знаменательным стал 1986 год, когда японские компании вчетверо увеличили сумму на приобретение зданий, сооружений и земельной собственности в США, доведя ее до 4 млрд. USD. Помимо корыстолюбия, как считают эксперты, в этом деле немалую роль играют и вопросы национального престижа. В полной мере это утверждение справедливо для объяснения фактов покупки небоскреба Tiffani Building за 94 млн. USD и административного здания нефтяного концерна Exxon, за которое новый владелец выложил 610 млн. USD. Как утверждают, это самая высокая цена, по которой когда-либо продавался офисный центр в Манхэттене.

Когда в 1989 году японская компания Sony приобрела "фабрику грез", американскую кинокомпанию Columbia Pictures, сделка привлекла внимание не только деловых кругов, но и широкой общественности. Sony при этом выложила 3,4 млрд. USD, сумму, неподъемную для любого другого международного концерна.

Эта акция имела интересную предысторию. Предварительно Sony инвестировала 2 млрд. USD в американскую фирму звукозаписи CBS Record и спасла ее от банкротства. Новая фирма CBS/Sony Record стала крупнейшим японским производителем звуконосителей, а ее прибыли были использованы для покупки Columbia Pictures. Комментируя эту сделку во время визита в Японию, тогдашний Президент США, профессиональный киноактер Рональд Рейган, выразил уверенность, что теперь Голливуд станет делать фильмы еще лучше.

В то же время высказывались серьезные опасения по поводу того, что если американцам не удастся вырваться из плена японских инвестиций, то страна как великая держава погибнет. Эта тема периодически обсуждается в американской печати, а в прогностической, научно-фантастической и массовой литературе она положила начало особому направлению, которое предвосхищает будущее противостояние "белого" и "желтого" гигантов.

И все же соображения конкретной выгоды оказываются выше всех иных. За счет японских инвестиций избежали банкротства несколько крупных немецких фирм, а всего в Западной Германии к началу 90-х годов насчитывалось около 700 японских предприятий, дающих работу и зарплату десяткам тысяч немцев и пополняющих налогами федеральную казну. Картину дополняют многочисленные японские рестораны, школы и детские сады. Бывший премьер-министр Японии Накасонэ сказал по этому поводу, что в Токио слышно, как бьется сердце Дюссельдорфа.

Слова Накасонэ подтверждаются и тем, что в Дюссельдорфе действуют 10, во Франкфурте-на-Майне — 13, а в других немецких городах еще десятки японских банков и их филиалов с ежегодным оборотом в десятки млрд. DM.

На рынке недвижимости самым прибыльным (по-нашему спекулятивным — **К. С.**) стало приобретение японским концерном Minami замка Gymnich, гостевой резиденции германского правительства (28 млн. DM), для преобразования ее в отель самого высокого класса.

Следуя унаследованным нами от прошлого канонам, инвестиционную политику Японии можно назвать и агрессивным ввозом капитала с целью новейшего передела сфер влияния и рынков сбыта. Но это будет верно лишь отчасти. Страна, независимо от того, богатая она или бедная, получает огромные выгоды от таких капиталовложений, не говоря уже о фирмах, для которых это часто последний способ удержаться на плаву. Естественные выгоды получает и инвестор, например, прибыль, которую дает применение более дешевой "туземной" рабочей силы. Но приходит время, когда страны, принимающие иностранный капитал, становятся его серьезными конкурентами, как это произошло со странами Юго-Восточной Азии, конкурирующими с Японией не только в авто- и судостроении, но и в производстве бытовой электроники и офисного оборудования.

На этом этапе капитал становится подвижным и ищет сферу приложения в иных, более бедных странах. Но для того чтобы им привлечь его внимание, нужно соблюдать общепринятые правила игры, главное из которых — это гарантия от всякой экспроприации.

В бедных странах капитал занимается не столько приобретением земельной собственности как таковой, сколько покупкой предприятий, но этому обязательно сопутствует покупка земельных участков, на которых они расположены. ■

Немного истории

Как картофельные поля превратились в строительные площадки

Восстановить экономику на истощенной социализмом почве можно только в том случае, если будут запущены все рыночные механизмы. Торговля недвижимостью — один из них.

Чтобы убедиться в необходимости этого шага, достаточно оглянуться назад, посмотреть, как развивающийся капитализм решал проблемы, порожденные собственным ростом.

В Берлине в 1870 году насчитывалось около 500 тыс. жителей, уже через год население города выросло до 824 тыс., а к концу 1873 года превысило 900 тыс. человек. Естественно, что это породило жесточайший жилищный кризис, на ликвидацию которого устремился эгоистический и авантюрный капитал. Но в конечном итоге так был найден оптимальный вариант решения проблемы жилья, успешно используемый и по сей день.

Начало, правда, было ужасным. Как свидетельствуют современники, "дельцы скупали земельные участки и дома в городе, общественные сады и учреждения, превращали их в строительные площадки; они скупали картофельные поля и огородные участки в предместьях, болота и клочки песчаных земель за городскими воротами, пастбища и угодья соседних деревень и всюду размечали ряды домов и кварталов. Садовники из пригородов, крестьяне из близлежащих окрестностей становились обладателями крупных капиталов, с которыми они толком не знали, что делать, и очень скоро приносили их на биржу. В окружающей Берлин местности неожиданно не стало ни лугов, ни полей, остались только строительные площадки и строительные грунты".

Быстрее, чем росли стены домов, в биржевых бюллетенях маклеров появлялись все новые и новые названия строительных фирм. В течение нескольких месяцев в Берлине возникло около 100 АО, заявивших о своем намерении строить квартиры для народа. Очень скоро планируемых новостроек хватило бы для размещения 9 млн. человек на площади, в три раза превышающей площадь Лондона.

Но, к счастью, подавляющая часть этих контор обанкротилась еще до того, как в фундамент был заложен первый кирпич. А многие и не ставили перед собой такой цели, намереваясь заняться простой спекуляцией. В итоге участки и тех, и других были вовлечены в рыночный оборот, и быстротекущий бизнес помог нажить баснословные капиталы одним и успешно разориться другим.

В те годы в немецкой печати описывался случай, как один домовладелец задумал продать свое владение за 129 тыс. талеров, однако последовавшая масса предложений позволила получить за него 250 тыс. талеров. Но когда через две недели спекулянт узнал, что его дом продан какому-то банку за 400 тыс. талеров, он повесился.

С тех пор спекулянты недвижимостью тоже иногда "лезут в петлю", но механизм торговли, а значит и спекуляции землей, действует и позволяет каждому немцу иметь достойное человека жилье. ■

Материалы страницы подготовил Константин СКУРАТОВИЧ.

Цены

Можно и потом, но будет дороже

РАСЦЕНКИ НА ПРОЕКТЫ КОТТЕДЖЕЙ ЗАВИСЯТ ОТ ИХ СЛОЖНОСТИ, СРОКОВ ВЫПОЛНЕНИЯ И ОТ УМЕНИЯ ДОГОВОРИТЬСЯ

Архитектурные мастерские предлагают проекты на любой вкус и, соответственно, цену. Сориентироваться в том, сколько за что надо платить, вам поможет предлагаемое исследование.

Путем опроса по телефону нескольких мастерских нам удалось выяснить, что стоимость проекта среднего коттеджа (около 200 кв. м жилой площади), выполненного архитектором-профессионалом, колеблется от 200 до 5.000 USD.

Работа над проектом может осуществляться в несколько стадий. Первая — консультация (стоимость не определена), которая позволяет выяснить желание заказчика, его финансовые возможности, месторасположение участка, отведенного под застройку, цель строительства.

На стадии эскизного проектирования определяется внутренняя планировка и внешний облик будущего здания. При этом форма подачи может быть любая: изображение в виде картинок, зарисовок, набросков и т. д. Если заказчик не обладает пространственным видением, то выполняется макет-перспектива или макет-интерьер как нескольких смежных комнат, так и всего дома. Такая работа может быть оценена в 50-500 USD.

Как правило, заказчику предлагается на выбор два-три эскизных решения, несущественно отличающихся друг от друга. Из них выбирается один, после чего архитектор приступает к следующей стадии, которая называется рабочий проект.

Рабочий проект включает в себя архитектурно-строительную часть (АС), обеспечение водоснабжения и канализации (ВК), отопления и вентиляции (ОВ) и т. д. Степень проработки и наличие каждой из частей проекта зависит от желания заказчика. На этом этапе архитектор привлекает различных специалистов. При этом он несет ответственность за их профессиональный уровень и качество выполненных ими работ, оплата которых может осуществляться отдельно либо включаться в общую стоимость проекта.

И последняя стадия — авторский надзор. Контроль со стороны архитектора за ведением строительных работ во многом предопределяет успешную реализацию проекта. Услуги по ведению авторского надзора оцениваются в 20-100% от стоимости проектных работ.

Форма оплаты всегда оговаривается заранее и подразделяется на три вида:

- полная предоплата (в случае расторжения договорных соглашений заказчику возвращается сумма за вычетом стоимости выполненных работ);
- оплата по конечному результату (в данном случае риск для проектировщика очень велик — поэтому разговор ведется о цене, в 1,5-2 раза превышающей обычную);
- поэтапная оплата, то есть по стадиям и объемам выполненных работ с обязательным 50-60-процентным авансированием.

В целом же стоимость проекта определяется в размере не более 10% от сметной стоимости строительства объекта либо из расчета почасовой оплаты работы проектировщика. Первый метод по сравнению со вторым позволяет застройщику сэкономить на проекте 30-40%.

Сегодня многие архитекторы готовы предложить заказчику комплексное обслуживание, начиная от поиска участка, сбора исходных данных, вариантного проектирования, согласования и заканчивая руководством строительством, проверкой процентовок, контролем за качеством строительных работ и стройматериалов.

При этом финансирование застройщиком строительства может осуществляться через расчетный счет архитектора, когда последний отвечает за сдачу объекта под ключ, включая оформление интерьера с подбором и расстановкой мебели, картин и т. д. Завершается это освоением участка и его благоустройством. Такой комплексный подход к строительству индивидуального жилья дает возможность заказчику сэкономить не только на времени (строительные работы могут вестись одновременно с проектированием) но и уменьшить общую стоимость объекта. ■

Просто рынок

Богатство — дело пятое

Сначала кажется, что роскошные двухэтажные коттеджи, которые все чаще встречаются в белгородских селах, — это обиталища "новых русских". Потом узнаешь: живут и строятся здесь обычные работяги, а то и — совсем удивительно — сельские интеллигенты. Как же им это удается? Как получилось, что за последние два года белгородцы построили на селе жилья столько, сколько раньше сдавали лет за десять?

— Я, к примеру, поначалу хотел чего-то поскромнее, — объясняет Григорий Буданов. — Но тут узнаю про фонд... А он, говорили, дает деньги и помогает строиться на очень посильных условиях. Однопроцентная ссуда — в рассрочку на десять лет (это раз). Стройматериалы по божеским ценам (два). И, наконец, расчет — мясом и другой продукцией, да и то — с третьего года после получения ссуды.

Фонд поддержки индивидуального строительства создан под эгидой администрации области два года назад. Деньги, которые он столь щедро раздает сельским застройщикам в качестве ссуд — около 60 миллиардов рублей четырем тысячам селян, зарабатывает сам. Каким образом?

В качестве погашения ссуд берет то, что у сельских жителей есть в излишке — продукты. Но условие: продукты должны быть экологически чистыми. Оценивают их качество эксперты. Спрос на такие продукты растет. И фонд очень быстро, пользуясь, конечно, своим полуадминистративным положением, развернул сеть собственных рынков и фирменных магазинов, где благодаря оптовым закупкам и возможностям крупного заказчика цены ниже, чем у конкурентов, а качество гарантируется.

Отсюда у него и высокий оборот. А кроме того, фонд использует такие, к примеру, формы наращивания капитала, как продовольственные займы, то есть "продовольственные сертификаты". Купил потребитель книжечку сертификатов — значит заранее оплатил еще невзятые продукты, получил гарантию приобрести их в любое время года, сколько бы они в этот момент ни стоили.

— Мы подключаем к строительству, как правило, самого застройщика: он лишнего не потратит, — говорит генеральный директор фонда Анатолий Зеликов. — И вот что получается: в прошлом году стоимость одного квадратного метра составила у нас 140-150 тысяч рублей, а в Белгороде — около двух миллионов.

Полгода назад в филиалах фонда стали создавать центры по изучению спроса, реализации и доставки стройматериалов. В одном из них Грише Буданову и определили, сколько кирпича, цемента, черепицы, керамзита надо ему на дом. Через день все привезли.

Так быстро потому, что у фонда договора и партнерство с предприятиями стройиндустрии области и добытчиками песка, мела, извести.

Система работает и удивляет приезжих. Заинтересовались ситуацией и в Москве. Дошло до самого Президента. Он издал распоряжение, предписывающее ряду министерств придать белгородскому "ноу-хау" размах.

Владимир КУЛЕШОВ, "Известия", № 37, 1996 г.

■

Одноэтажный Минск

Будем жить на свободе по закону

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКАМ УЖЕСТОЧАЮТСЯ

По Генеральному плану развития, утвержденному в 1982 году, районы индивидуальной застройки предполагалось превратить в обычные городские "спальни". 14 тысяч домов при этом должны были пойти под снос. Начавшаяся перестройка и отсутствие средств помогли спасти одноэтажные островки города. В 1993 году по поручению мэрии было разработано временное положение об индивидуальном строительстве в г. Минске, определившее долю малоэтажной застройки в размере 15% от общего жилого фонда.

В конце прошлого года было решено проанализировать ситуацию с городскими особняками. На то имелись веские причины. В системе городской застройки стали появляться здания, с точки зрения архитектурных и градостроительных требований не вписывающиеся в регламент. Комиссия, созданная на базе Комитета архитектуры, градостроительства и землеустройства, занялась проверкой состояния дела на местах.

Заместитель начальника отдела градостроительства Комитета архитектуры Мингорисполкома Сергей КОЗЛОВСКИЙ познакомил корр. "БР" с некоторыми итогами работы комиссии. Выяснилось, например, что в условиях довольно слабой исполнительной власти вышло большое количество различных постановлений, законодательных документов, все разрешающих, но ничего не регламентирующих. К тому же виновников противоправных действий в области земельного законодательства, и в первую очередь индивидуального строительства, оказалось не так-то просто привлечь к ответственности. Штраф за многие нарушения до сих пор не превышает несколько МЗП. Причем пренебрегать действующими правилами застройщиков зачастую заставляют сами эти правила. Разрешение на реконструкцию или строительство дома в Минске получить сегодня крайне сложно. Гораздо меньше хлопот будет, если поставить районное руководство перед свершившимся фактом, заявив, что объект уже готов и остается лишь его оформить.

> **Справка "БР".**
> В Минске насчитывается около 14 тысяч индивидуальных жилых домов. По неполным данным, за 1994-1995 годы было принято 42 решения о сносе хозпостроек за счет домовладельцев. Сведения о том, сколько из них выполнено, отсутствуют.

На основании собранных материалов комиссией было подготовлено и вынесено на рассмотрение горисполкома двенадцать конкретных предложений, касающихся организационной работы с гражданами, контроля и надзора с целью пресечения возможных правонарушений на самом раннем этапе, усовершенствования законодательной базы. По мнению специалистов, разумным было бы также упростить процедуру экспертизы проекта, предоставив право проводить ее творческим мастерским, архитектурным бюро и прочим субъектам архитектурной деятельности, имеющим соответствующую лицензию.

В ближайшее время, по словам С. Козловского, ведется подготовка пакета документов, регулирующих индивидуальное строительство в Минске. Значительная часть их может быть принята уже в этом году.

Елизавета ИЛЬИНА.

■

Выбор стиля

Обзор

СЕГОДНЯ ВАМ НИЧТО НЕ МЕШАЕТ ПОСТРОИТЬ РАЦИОНАЛЬНЫЙ БЕЛОРУССКИЙ ДОМ

Ситуацию в области проектирования индивидуального жилья можно охарактеризовать одной фразой: "Кто платит, тот и заказывает музыку". Другими словами, результат работы проектировщика в большинстве случаев зависит от желаний и возможностей заказчика.

Это, в свою очередь, значительно усложняет работу архитектора, вынуждает его ограничивать свой творческий потенциал жесткими рамками, что в конечном итоге не всегда приводит к положительным результатам. И все же практика последних лет позволяет выявить вполне определенные направления в проектировании индивидуального жилья.

"Солнечные" дома

Требование жесткой экономии энергии, предъявляемое к коттеджам, реализовалось в идею создания энергоактивного дома. В основе такого подхода лежит оптимальное сочетание "солнечной" архитектуры с современными конструкциями и инженерными системами. Так, например, использование гелиоустройств (воздушные гелиокомплекторы отопления и водяные горячего водоснабжения) позволяет сократить годовое теплопотребление до 60-70 киловатт-часов на квадратный метр, тогда как для обычной системы отопления это значение превышает 250 киловатт-часов на квадратный метр в год. Такие гелиосистемы с использованием солнечных коллекторов типа Ц.08.П6Х разработаны в НПО "Белсельхозмеханизация". Сюда же следует отнести гелиоводонагревательные установки типа ГВК-3 (0,8 кв. м), ГЕЛЕКС-150 (1,6 кв. м), ГПВ-20 (20 кв. м).

Конечно же, это направление в Беларуси только начинает развиваться. Хотя, как известно, в Германии, Великобритании, Швеции, Финляндии, США и в других развитых странах строительство "солнечных" домов давно вышло за пределы экспериментального.

Традиционное дерево и новомодный "бессер"

Главное, чем руководствуются архитекторы, выбирая в качестве основного строительного материала дерево, — это целый ряд его положительных характеристик. Достаточно высокая несущая способность; отличные теплотехнические свойства; довольно длительный срок службы (при правильной обработке древесины); эстетические качества; экологическая чистота. Дом, построенный, к примеру, из цилиндрованного бруса, по своим качествам никоим образом не уступает дому, выполненному из кирпича или бетона. К тому же дерево прекрасно вписывается в окружающий естественный ландшафт местности. Использование деревянных конструкций дает возможность гибко решать внутреннюю планировку здания, а также позволяет застройщику сэкономить на материалах и работах в среднем в 1,5 раза по сравнению с затратами на возведение здания из железобетона.

Среди других стройматериалов, недавно появившихся на рынке РБ, следует отметить блоки "бессер", а также твердые пенополистирольные блоки ISOHOME 2000. Их применение, помимо прочего, позволяет сократить сроки возведения коробки до нескольких дней. Следует, впрочем, отметить, что тот же "бессер" еще не прошел испытаний на устойчивость к нашим климатическим условиям. Кроме того, если первоначально стоимость материала позволяла сократить затраты на строительство на 20-30%, то сейчас стоимость блоков почти достигла цены качественного кирпича местного производства.

Индивидуальное жилье по принципу мини-бизнеса

Сегодня этот принцип находит все более широкое применение в индивидуальном строительстве. Особенность заключается в том, что дом для человека является одновременно местом работы и проживания. Например, в первом этаже может располагаться детский сад на 5-6 детей, или магазинчик типа "Дока-хлеб" на 2-3 рабочих места, а вверху — квартира хозяина. Идея "мини-бизнеса" находится сейчас на стадии разработки, но тем не менее уже подготовлен целый ряд проектов, которые в скором времени могут быть реально использованы.

Строим для потомков, равняясь на соседа

И все же доминирующее направление современной коттеджной архитектуры — псевдозападный стиль. Большинство "новых белорусов" хотят жить здесь так, как живут "там". Однако копирование проектов из импортных каталогов никогда не было признаком хорошего вкуса. В каждой стране индивидуальное жилье имеет свои отличительные черты. И только мы, обретя наконец свободу строиться, почему-то решили, что нам подойдет все похожее на "их" стиль жизни. Но если копировать, скажем, экономические модели можно еще не без пользы, то архитектура как-никак искусство, господа. Подражательство и стандарт ей противопоказаны. Надо отдать должное белорусским архитекторам, которые в большинстве своем придерживаются "классического" мнения, что при выборе планировочного решения следует учитывать особенности образа жизни будущих хозяев, их привычки, возраст, а также климатические условия, местоположение участка под застройку и другие характеристики местности. Именно поэтому у нас все больше появляется проектов домов, за которые их строителям не будет стыдно ни перед детьми, ни перед правнуками.

Елизавета БУЛАТЕЦКАЯ.

■

Конъюнктура

Зеленая лужайка слишком "светится"

ГОРОДСКИЕ ОСОБНЯКИ ОСТАЮТСЯ НЕДООЦЕНЕННЫМИ

По сравнению с особняками в пригородной зоне индивидуальное жилье в городе всегда привлекает интерес и на него существует устойчивый спрос. Он меньше зависит от сезонных колебаний и больше — от общеэкономической ситуации.

Как и особняки в пригороде, городскую недвижимость этого ранга сравнительно легче продать, чем купить. Хотя при высоком уровне требовательности проблемы могут возникнуть и с последним. Что же предлагается сегодня в этом секторе рынка?

В центре города, например, в районе площади Победы (так называемый "посольский уголок") на протяжении нескольких месяцев продаются два особняка. Это двухэтажные 4- и 8-квартирный приватизированные дома. Первый требует полной реконструкции и предлагается за 250 тыс. USD. Учитывая, что дом расположен на участке в 10 соток, а жители отселены, цена не кажется чрезмерной. Однако особняк продается уже несколько месяцев, и первоначально за него просили 350 тыс. USD. Второй дом значительно больше по площади, и его состояние лучше. Однако жильцы не отселены. За 3-, 4-комнатную квартиру здесь просят до 150 тыс. USD, цена всего особняка приближается к 600 тыс. USD. Несмотря на проявляемый к обоим объектам интерес, на продажу они были заявлены еще в середине прошлого года, и пока желающих въехать в эти престижные апартаменты не находится.

Сельхозпоселок, вопреки своему незвучному названию, становится одним из наиболее престижных районов Минска. На месте старых домов тут один за другим возводятся современные коттеджи, немалая часть которых предназначена на продажу. Совсем недавно, например, предлагался трехэтажный особняк "под ключ" со всеми коммуникациями и централизованным отоплением. Современная качественная, но не роскошная отделка. Цена — 90 тыс. USD. За такой же по площади особняк с суперотделкой просят 110-120 тыс. USD.

Стоит отметить, что цена городских особняков вообще не очень зависит от площади или архитектурного проекта. Конечно, они должны быть нормальными. А определяющее значение имеет как раз отделка. Фирма ценится всегда, особенно если к качеству прибавляется вкус.

Район улицы Максима Богдановича удобен с точки зрения транспорта, а сравнительно неразвитая инфраструктура компенсируется близостью крупных обжитых районов. Хотя на месте старых домов в этом районе построены и продолжают строиться несколько особняков, готового качественного жилья на продажу до последнего времени здесь почти не было. То есть строят в основном для себя. Иногда продаются старые дома, но в этом случае платят прежде всего за участок и цена редко превышает 20 тыс. USD. Недавно одноэтажный дом общей площадью 80 кв. м, с центральным отоплением, продавался за 24 тыс. USD.

Деревня Боровая привлекательна, главным образом, своим месторасположением (рядом с городом), удобными большими участками, а также сравнительно спокойной обстановкой. Поэтому и цены на готовое жилье и землю здесь, "как в городе". Во всяком случае, дешевле 3-4 тыс. USD купить приличный участок вам вряд ли удастся.

Грушевка, пользовавшаяся в прошлые годы хорошим спросом, несколько утратила свою популярность, видимо, вследствие появления интересных предложений в других районах. Правда, и найти хороший коттедж здесь сейчас проблема. Строят, опять же, больше для себя.

В Сельхозпоселке ситуация аналогичная. Предложений немного больше, спектр качества и, соответственно, цены — самый широкий: от 14 до 40 тыс. USD.

Увеличился интерес к Степянке. Видимо, начали проявляться такие преимущества этого района, как зеленая зона, выгодное направление, спокойная криминогенная обстановка. Особняк, сравнимый по качеству с расположенным на ул. Богдановича, продается за 60 тыс. USD, за участок земли с постройкой, годной только на снос, просят 15-16 тыс. USD.

В районе Долгиновского тракта строительство только начинается. О предложениях полностью готовых особняков нам пока неизвестно. Довольно выгодно можно купить "коробку" или дом, готовый процентов на 70. Цена зависит от конъюнктуры и умения торговаться, но вряд ли превысит 25 тыс. USD. За хороший участок просят 14-16 тыс. USD.

Прогноз динамики цен на городские особняки сделать сложнее, чем, скажем, на квартиры. Влияющих компонентов тут больше. С ростом стоимости земли такие дома будут дорожать — это аксиома. Но я бы не стал утверждать, что действие этого фактора проявится уже в нынешнем году. Все же цена на землю формируется под воздействием нормальных рыночных отношений, когда бурно развивается экономика, растут спрос и, соответственно, строительство жилья.

У нас всего этого пока не наблюдается. В то же время решение о выделении под индивидуальную застройку крупных земельных массивов в черте города на какое-то время удовлетворит спрос. Не забудем и о том, что многие "новые белорусы" предпочитают не "светиться", а в современных многоэтажных домах можно иметь квартиру любого уровня качества и комфорта. А чтобы спокойно побродить по зеленой травке или сыграть в гольф, гораздо удобнее (и безопаснее) выехать на дачу. Вот почему, на мой взгляд, в 1996 году серьезных изменений ни в спросе на особняки, ни в цене на них не произойдет. Бум интереса к такой недвижимости ожидает нас в будущем, скорее всего довольно далеком.

Сергей ИШУТИНОВ, директор агентства недвижимости "Западные земли". Тел.: (0172) 33-50-16, 33-42-70.

Прогноз

По-прежнему наибольшим спросом будут пользоваться дома, расположенные в экологически чистых районах, выполненные из кирпича и имеющие высокий уровень комфортности. Сюда следует отнести недорогие дома из комбинированных материалов с большими земельными участками, находящиеся в районах с развитой инженерной инфраструктурой.

В последнее время несколько снизился интерес к жилым зданиям, продаваемым по частям (половина — треть дома).

В Минском районе рынок индивидуального жилья характеризуется очень слабым спросом, по сравнению с предложениями. В особенности это относится к объектам незавершенного строительства (они составляют 60-70% в общем объеме предложений) и уже построенным домам, расположенным в районах, где слабо развита или вовсе отсутствует инженерная инфраструктура.

Покупателей, как и раньше, будет интересовать недвижимость в пос. Боровляны, Лесной, Сокол, Колодищи. Уменьшится спрос на дома в районе Гатово, тогда как интерес к району Ждановичи в дальнейшем будет постепенно возрастать.

В целом на рынке недвижимости Минского района особых потрясений не ожидается.

Материал подготовлен на основании информации агентств недвижимости "ПОЛЛАРИ-риэл", "Центростиль", "Славянский стиль", ЗАО "Западная биржа недвижимости".

Энергосбережение

Пирог полезнее

Поросенок Наф-Наф, как вы помните, построил себе дом из кирпича, потому что очень боялся волка. После победы над врагом крепкие стены ему стали уже не очень нужны. Для просторного дома, в котором он собирался жить вместе с братьями, практичный Наф-Наф выбрал бы, безусловно, другой проект. Энергосберегающий.

Традиционный кирпич в чистом виде для таких целей не очень-то и годится. Если вы не хотите отапливать улицу, то стены придется делать толстыми, как в доте. Для отражения танковых атак оно, может, и неплохо, но, если дом использовать по прямому назначению, удобнее все же применить современные технологии строительства.

Как человек, чтобы сберечь тепло, надевает несколько одежек (обязательно разных), так и дом лучше всего "одеть" в многослойные, наподобие пирога, стены. Опробованных, надежных и очень эффективных вариантов тут множество. С учетом местной специфики цен, доступности материалов институт "Белгипросельстрой" разработал несколько моделей многослойной стены. В таблице представлены их основные характеристики и свойства. Хотелось бы обратить внимание, что даже при нынешних ценах на отопление дополнительные строительные затраты окупаются за 3-4 года.

Любовь НОРДШТЕЙН, руководитель творческой архитектурной мастерской. Телефон: (0172) 34-43-52.

Технико-экономические показатели вариантов стен

Конструкция	Общая толщина (мм)	Рейтинг	Затраты труда чел./час	прямые затраты на 1 кв. м стен, руб.	Затраты на текущий ремонт 100 кв. м руб./год	Сопротивл. теплопередачи 1 кв. м°C/Вт
1. Кирпич эффективн., 120 мм 2. Полистирол, 60 мм 3. Керамзит, 40 мм 4. Кирпич эффективн., 250 мм	510	5	11,18	109,06	49,08	2,07
1. Демлер лицевой, 90 мм 2. Полистирол, 100 мм 3. Демлер, 190 мм	380	4	10,28	104,20	53,14	2,03
То же с заполнением пустот демлера газосиликатобетоном	380	6	14,32	120,64	68,34	2,11
1. Газосиликатн. блоки 2. Гипсокартон — сухая штукатурка	540	1	9	60,37	22,94	2,27
1. Лицевой кирпич, 120 мм 2. Полистирол, 60 мм 3. Газосиликат, 290 мм	480	3	11,85	98,88	37,57	2,25
1. Полистирол, 200 мм с защитным слоем раствора 2. Демлер, 190 мм	420	8	20,0	249,64	74,89	2,03
1. Полистирол, 100 мм защищ. штукатуркой по сетке 2. Демлер, 190 мм	320	9	27,1	257,29	90,05	2,07
1. Демлер лицевой, 90 мм 2. Полистирол, 80 мм 3. Газосилик. блоки, 200 мм	390	2	10,28	89,21	45,50	2,2
1. Демлер лицевой, 40 мм 2. Демлер, 200 мм с заполн. пустот полистиролбетоном	290	7	14,32	134,0	68,34	2,14

Предложения

Мастерские, проектирующие индивидуальное жилье (выборка)

Архитектор	телефоны
Вишневская Элеонора Романовна	20-52-03 27-96-62
Клюкович Валерий Тимофеевич	20-79-89 75-13-68
Корбут Александр Иосифович	26-68-17
Крищанович Владимир Григорьевич	36-72-93 36-49-20
Москалевич Леонард Викторович	25-17-15 20-85-87
Муладжанов Фархат Наркасович	78-64-53
Нордштейн Любовь Абрамовна	34-43-52
Севбитов Николай Васильевич	50-53-36
Трусов Александр Георгиевич	69-02-99

Информация получена в союзе архитекторов РБ.

Непонятая мечта

Сопоставимые по цене и значительно превосходящие белорусские аналоги американские коттеджи предлагает на местном рынке минская фирма "Дом мечты". Пока, увы, безрезультатно.

Условия контракта могут быть охарактеризованы как льготные. Американская фирма-партнер готова обеспечить любой из двух вариантов поставки. При первом каждая комната представляет собой отдельный блок. Можно собирать дом и из панелей. В последнем случае достигается большее архитектурное разнообразие. Стоимость 1 кв. м в доме со всей "начинкой" и встроенной мебелью составляет 500 USD.

Как отмечает директор фирмы Дмитрий Степанов, конструкционно дом не является новшеством, главная его особенность — использование новейших строительных материалов. Стена, например, представляет собой слоеный пирог: деревянный каркас, между его ребрами проложен утеплитель, который закрыт гидрозащитными изоляторами, щитами утеплителя (пенопласты или полистиролы, с фольгой или без) — все это современные материалы высокого качества. Цикл строительства дома площадью 120 кв. м составляет 60 дней.

Соглашаясь с высоким качеством американской продукции, эксперты обращают внимание на такое обстоятельство: если строится жилой поселок, то быстрота сборки дома из достоинства превращается в недостаток. Владельцы его долго будут чувствовать себя живущими на строительной площадке. Получается, что устанавливать эти дома лучше всего уже в заселенной зоне.

Хотя у фирмы пока нет реальных продаж, Дмитрий Степанов сохраняет оптимизм. Подобные дома начали строиться в Москве и Подмосковье, в Алма-Ате. Пользуются они популярностью и в соседней Польше.

Наталья БОНДАРЕВА.

Инвестиции

Деньги стоит зарывать только в землю

Вложения в недвижимость традиционно считаются одним из самых надежных способов сохранения, а в большинстве случаев и преумножения капитала. Однако в нашей непредсказуемой стагнирующей экономике даже это правило срабатывает далеко не всегда. Судьба особняков — тому подтверждение.

Цены на коттеджи, расположенные вне города, достигли своего пика в 1993 году, когда спрос в отдельные периоды превышал предложение. Именно тогда установилась цена в 50.000 USD за добротный дом. Если удавалось осуществить такую сделку, то прибыль составляла 15-20 тыс. USD, что было сопоставимо с доходностью коммерческих операций в других секторах рынка.

В 1994 году ситуация кардинально изменилась. Стоимость нового строительства приблизилась к 40-45 тыс. USD. Поэтому на рынке предлагались особняки, строительство которых было начато ранее, а также небольшое количество домов, где ценность представлял сам участок. В первом случае доходность сделок снизилась до 20-25%, во втором оставалась достаточно высокой и в ряде случаев достигала 50-70%.

Значение участка как важнейшего фактора прибыльности строительно-коттеджного бизнеса в 1995 году еще более увеличилось. Можно сказать, что вкупе с современной отделкой он стал определяющим и для цены, и для ликвидности объекта. Дома, имеющие изъян по одному из этих параметров, сохраняли шанс быть проданными в лучшем случае по современной цене вложенных в них материалов.

Этот, на первый взгляд, парадокс, легко объясним. При непрерывном росте цен на стройматериалы *(см. график)* и сокращении спроса сохранить норму прибыли можно, лишь задействуя другие ценообразующие факторы. Таковыми являются в ряде случаев почти бесплатная для застройщика земля (если она в силу, прежде всего, своего месторасположения реально стоит значительно дороже), а также предложение дефицитного товара (особенно удачный проект, современная отделка).

Рост цен на стройматериалы (раз). 1995 г. по сравнению с 1994 г.

стройматериалы	6,9
сборный железобетон	7,5
стеновые материалы	7,1
известковые материалы	6,8
цемент	6,2
строительная керамика	5,9
детали из древесины и плит	5,5

Едва ли сегодня есть возможность делать на земельной географии, тем более отделке, крупный бизнес. Рискованно да и не слишком выгодно. Поэтому новое строительство будет вестись в нынешнем году главным образом для себя. На рынок поступят наконец-то достроенные дома, качество которых, как правило, оставляет желать лучшего. Цены останутся неизменными даже в случае удорожания стройматериалов и неизменности курса доллара.

Виктор ЗИМОВСКИЙ.

Опыт

Квартира методом сложения сертификатов

РОССИЙСКИЙ ОПЫТ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕМ ВЫПУСКА ЦЕННЫХ БУМАГ МОЖЕТ БЫТЬ ПОЛЕЗЕН И ДЛЯ НАС

Резкое сокращение бюджетных ассигнований на жилищное строительство, общий дефицит источников финансирования вызывают необходимость разработки и внедрения в жилищную сферу внебюджетных форм инвестирования, в первую очередь собственных средств граждан и юридических лиц.

Одной из попыток законодательного оформления принципов реализации конституционного права граждан на жилище в новых социально-экономических условиях стал изданный в декабре 1995 года Указ Президента РБ № 516 "О некоторых мерах по развитию жилищного строительства". Этим документом, в частности, предусмотрены значительные налоговые льготы для физических лиц, а также юридических лиц, строящих жилые помещения за счет прибыли.

К сожалению, налоговые льготы затрагивают лишь заключительное звено, то есть собственно строительные работы. С целью же увеличения инвестиционной активности в сфере жилищного строительства в целом весьма актуальными и эффективными кажутся следующие дополнительные меры:

- снижение ставки налога на добавленную стоимость стройматериалов и изделий, производимых предприятиями и организациями независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности, и освобождение полностью от этого налога работ по выполнению проектов застройки и домов;
- уменьшение налога на прибыль от деятельности банков, направленной на долгосрочное кредитование приобретения или строительства жилья (в объеме не менее 30% от всех кредитных ресурсов);
- создание системы целевых фамильных жилищных счетов и освобождение от подоходного налога средств граждан, зачисленных на указанные счета в банках;
- освобождение от налогообложения дивидендов и процентов по вкладам и паям юридических и физических лиц, участвующих в инвестиционных компаниях, фондах, банках, специализирующихся на инвестициях в жилье.

Особое значение для рынка жилья имеют положения указа, касающиеся мер по привлечению для финансирования жилищного строительства свободных денежных средств банков, других юридических лиц и граждан путем выпуска и обращения специальных ценных бумаг.

Закономерность и даже неизбежность появления идеи жилищных ценных бумаг обусловлены тем, что выпуск и обращение ценных бумаг являются одним из наиболее эффективных инструментов финансового наполнения сферы жилищного строительства.

Создание правовых основ, регулирующих юридический статус жилищных ценных бумаг, имеет важнейшее значение, так как отсутствие четкости в этом вопросе, как правило, влечет за собой нарушение прав (а в отдельных случаях и прямой обмен) граждан, вкладывающих средства в эти бумаги, а с другой стороны, увеличивает риск банкротств их эмитентов. Учитывая эти обстоятельства, следует обратиться к опыту Российской Федерации, где детально проработана система взаимодействия жилищной ценной бумаги и контракта на приобретение жилья. Прежде всего следует указать на то, что жилищная ценная бумага там получила название "жилищный сертификат". Днем рождения жилищного сертификата следует считать 10 июня 1994 г., когда Президент РФ подписал Указ № 1182 "О выпуске и обращении жилищных сертификатов". В этом указе и в утвержденном им положении содержится ряд правил выпуска, обращения и погашения жилищных сертификатов. Важнейшие из них следующие.

Эмитентом жилищных сертификатов могут быть юридические лица, зарегистрированные на территории РФ и отвечающие трем обязательным требованиям: иметь права заказчика на строительство жилья, обладать отведенным в установленном порядке земельным участком под жилищное строительство и располагать проектной документацией на строительство жилья, являющегося объектом привлечения средств.

Обязанность эмитента — иметь договор с гарантом (поручителем), по которому последний обязуется выплатить собственнику жилищного сертификата денежные средства в случае неисполнения эмитентом своих обязательств.

Обязательна государственная регистрация проекта эмиссии жилищных сертификатов.

Жилищные сертификаты как особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью удостоверяют право их собственника на:

- приобретение квартиры (квартир) при условии приобретения пакета жилищных сертификатов в порядке и на условиях, установленных "Положением о выпуске и обращении жилищных сертификатов" и условиями эмиссии;
- получение от эмитента по первому требованию индексированной номинальной стоимости жилищного сертификата, при этом схема индексации устанавливается при выпуске сертификата и остается неизменной в течение установленного срока действия жилищного сертификата.

На основании "Положения..." собственник жилищных сертификатов, соответствующих не менее 30% общей площади квартиры определенного типа, имеет право на заключение с эмитентом договора купли-продажи квартиры в составе жилья, являющегося объектом привлечения средств, при условии оплаты в любой форме оставшейся стоимости квартиры.

Завершением создания на федеральном уровне правовых основ, регулирующих юридический статус всех видов жилищных ценных бумаг, явилось утверждение инструкции "О порядке выпуска, обращения и погашения жилищных сертификатов на территории Российской Федерации" (постановление Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку при правительстве Российской Федерации от 12 мая 1995 г.). В инструкцию внесен ряд существенных формулировок, раскрывающих, дополняющих и уточняющих "Положение о выпуске и обращении жилищных сертификатов", что, в свою очередь, потребует внесения некоторых изменений в Указ Президента Российской Федерации № 1182 от 10 июня 1994 г.

В инструкции дано новое исчерпывающее определение понятия "жилищный сертификат". Главное в этом определении то, что в соответствии с ним жилищными сертификатами являются любые ценные бумаги или обязательства, дающие право их собственникам при соблюдении условий проспекта эмиссии требовать от эмитента их погашения путем обмена на заключение договора купли-продажи жилых помещений (квартир), строительство которых финансировалось за счет средств, полученных от размещения (обращения) выпуска этих ценных бумаг.

Установлено, что жилищный сертификат является именной документальной ценной бумагой. Инструкцией установлены последовательные процедуры выпуска, обращения, выкупа и погашения жилищных сертификатов. Регламентированы порядок и условия государственной регистрации жилищных сертификатов.

Инструкцией определено, что средства, полученные от операций с жилищными сертификатами, должны в недельный срок депонироваться на специальном банковском счете эмитента и использоваться строго по целевому назначению под контролем банка. Последнее следует особо подчеркнуть. Гарант эмитента уполномочен осуществлять контроль за соответствием количества проданных сертификатов объему выполненных строительных работ.

Установлено, что право собственника распоряжаться жилищными сертификатами не может быть ограниченно, а вторичные сделки с ними совершаются по рыночным ценам.

Инструкция предусматривает обязательную страховку эмитента от банкротства или неисполнения своих обязательств перед инвесторами, определяет, какие организации и при каких условиях могут выступать гарантом (поручителем) выпуска жилищных сертификатов, а также устанавливает порядок и сроки отчетности эмитентов перед инвесторами и финансовыми организациями.

В приложении к инструкции содержатся перечень и форма данных и сведений проспекта эмиссии жилищных сертификатов.

Обращает на себя внимание исчерпывающая полнота включенных в проспект эмиссии данных об эмитенте жилищных сертификатов, его финансовом положении, а также о гаранте выпуска жилищных сертификатов, в частности, сведения о резервном фонде эмитента, использовании его за три года, о кредиторской и дебиторской задолженности, размере и источниках формирования прибыли, уплате налогов, объеме незавершенного строительства, санкциях и т. д.

Не менее полным является перечень сведений и данных о предстоящем выпуске жилищных сертификатов, который включает описание жилья, являющегося объектом привлечения средств, способа его будущей эксплуатации, сведения, включаемые в жилищный сертификат, данные о банках, в которых гарант депонирует и хранит средства, привлеченные по жилищным сертификатам, себестоимости и рыночной стоимости строительства жилья и др. Инструкцией также подчеркивается необходимость определения схемы индексации номинальной стоимости жилищного сертификата при его выкупе эмитентом.

Приведенный перечень сведений отнюдь не является излишне детальным, он совершенно необходим и обычен, как показывает мировая практика, для обеспечения надежности жилищных ценных бумаг.

В рамках действия инструкции "О порядке выпуска, обращения и погашения жилищных сертификатов на территории Российской Федерации" деятельность недобросовестных коммерческих структур, выпускающих под видом жилищных ценных бумаг документы, обещающие их владельцам получение жилья, практически невозможна. Этот факт имеет большое значение и для Беларуси.

Следует особо подчеркнуть, что при принятии эмитентом привлекательных для потенциальных собственников жилищных ценных бумаг условий их индексации в число покупателей таких бумаг могут войти граждане и юридические лица, просто стремящиеся надежно защитить свои сбережения от инфляции и не претендующие на приобретение жилья.

Выпуск жилищных ценных бумаг во взаимодействии с другими мерами государственной поддержки внебюджетных инвестиций, в частности, субсидиями на строительство и приобретение жилья, жилищными кредитами, ипотекой позволит существенно увеличить объем инвестиций в жилищное строительство.

Наталья ЛАГОШНАЯ,
ученый секретарь НИПТИСа, кандидат технических наук.

■

Самоучитель

Бойтесь обмана, подделки и недостатка информации

КАК НЕ ПОПАСТЬ ВПРОСАК ПРИ СДЕЛКАХ С ЖИЛЬЕМ

Покупая, продавая, обменивая дома и квартиры, многие предпочитают обходиться без посредников. Какие проблемы могут возникнуть при самостоятельном оформлении сделки? Предлагаем вашему вниманию некоторые наблюдения директора агентства "Славянский стиль" Дмитрия ЧИКУНОВА.

А была ли сделка?

Из-за того, что права собственности, в том числе и на жилье, защищены крайне плохо, теоретических возможностей мошенничества при совершении сделок множество. Оспорить сделку купли-продажи можно на любом этапе. Например, вы нашли квартиру по вкусу и средствам, хозяин ее — подлинное лицо, вам представили все документы (подлинные!) — техпаспорт, договор купли-продажи, по которому нынешний хозяин ее приобрел, лицевой счет. Сделка оформлена. А после этого выясняется, что лицевой счет — двухмесячной давности и в него не вписан некто, в настоящей момент законно прописанный в квартире и имеющий права на часть жилплощади. Рассчитаться за промах придется или натурой (квадратными метрами), или деньгами.

Даже такой банальный момент, как расчет в СКВ (при официальной расчетной единице белорусский рубль) вполне может быть поводом для того, чтобы оспорить сделку.

Далее. Сумма, которая указывается в договоре купли-продажи, как правило, меньше реальной. И ничто не мешает покупателю, передав продавцу указанную в договоре сумму, откланяться.

Следующий нюанс. Не дай Бог, если вы купили квартиру у матери, лишенной родительских прав. В этом случае обязательно существует опекун, защищающий интересы детей. На продажу такой квартиры надо брать разрешение в роно. И если будет признано, что интересы детей ущемлены, — сделку объявят незаконной.

Неправильная приватизация

Приватизированная квартира может быть возвращена исполкому в связи с тем, что владелец на момент ее получения имел другую жилплощадь в частной собственности или не стоял в очереди на улучшение жилищных условий. Чувствуя, что шансы сохранить квартиру ничтожны, владелец может ее продать на абсолютно законных основаниях. А покупателю догадаться о том, что продавец владеет квартирой незаконно, практически невозможно: все документы в порядке.

Сознательный обман покупателя

Среди мошенников чрезвычайно популярна продажа квартир по дубликатам документов. Чего проще: сетуя на рассеянность, заявить об утере документов (техпаспорта, регистрационного удостоверения, договора купли-продажи и т. д.), получить дубликаты, продать по ним квартиру. Покупатель, желая зарегистрировать сделку в БТИ, узнает, что в своем желании он не одинок — у квартиры уже есть хозяин. После трехчетырех таких случаев сотрудники БТИ в каждом гражданине, желающем получить дубликат, видят мошенника.

Можно пойти и более простым путем — изготовить поддельные документы. Говорят, что полный комплект обходится долларов в 200. Летом прошлого года таким образом одна квартира была продана несколько раз.

Если квартира не покупается, а обменивается, вероятность обмана еще выше. Предположим, вы решили расстаться с дорогими сердцу квадратными метрами в обмен на денежные знаки, попросту говоря, обменять квартиру на худшую (меньшую) с доплатой. Получив деньги, можно и не выезжать из старой квартиры, объяснив партнеру по обмену свое нежелание какими угодно причинами. Пример есть: владельцы частного дома по ул. Асаналиева захотели обменять его на квартиру в центре. Однако, получив деньги, хозяин квартиры отказался из нее выехать. Оказывается, он считал, что дом в недалеком будущем подлежит сносу, и рассчитывал получить впоследствии большую площадь, а поскольку такая перспектива оказалась слишком туманной, решил остаться в своей квартире. Объяснять, что так делать нельзя, ему придется через суд, а это дорого и хлопотно.

Особенно часто такие неприятности случаются при междугородных сделках. Здесь всегда можно заявить что-нибудь вроде "видеть не видели, слышать не слышали", то есть на место не выезжали, объекта не видели, нас обманули, запутали.

Обман при расчетах

В позапрошлом году продавец, выезжающий на постоянное жительство за границу, попросил перевести деньги за проданную квартиру на свой зарубежный счет. Перечисление заняло около семи дней, в течение которых договор в БТИ не регистрировался. За это время продавец успел восстановить комплект документов и продать квартиру еще один раз — уже за наличный расчет. После чего сделал всем ручкой.

Хрестоматийным стал случай обмана при продаже квартир по генеральной доверенности. Хозяин может заявить, что продавать квартиру никому не доверял, доверенность касалась лишь содержания жилья, коммунальных платежей, протирания пыли и полива цветов. Горькие уроки даром не прошли, и нынче уважающее себя агентство по продаже квартир не возьмется за дело, если продает квартиру не сам хозяин.

У нас неприятности пока теоретические

К счастью, реальных случаев обмана при сделках с недвижимостью в Беларуси замечено немного. А вот опыт Москвы в области квартирного мошенничества намного богаче. Известны случаи очень жестокие: в отсутствии владельца его квартира приватизируется с помощью сотрудников ЖЭСа и продается. Демонстрируя потенциальному покупателю роскошную квартиру в центре вместо стандартной на окраине, отдельные "специалисты" не останавливались даже перед тем, чтобы перевесить таблички с названием улиц...

Но кое в чем положение в России легче нашего. Отменен институт прописки, введенная вместо нее регистрация носит, скорее, заявительный характер. В отличие от Минска, города фактически закрытого, в Москве для покупки квартиры главное иметь деньги. В России более совершенная система регистрации прав собственности. У нас с момента оформления сделки до регистрации прав собственности проходит день (даже в случае срочного оформления), в Москве — час-полтора.

Подытоживая все вышесказанное, желающим купить квартиру можно дать один совет: будьте бдительны, проверяйте все. Лучше проявить излишнюю осторожность, не бояться показаться дотошным, занудливым, но зато потом вы не будете плакать.

Записала
Наталья БОНДАРЕВА.

■

Новые требования к участникам рынка недвижимости

АННОТИРОВАННЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Указы Президента

● № 191 от 17.05.1995 г. Об упорядочении распоряжения государственным имуществом.

Кабинету министров, министерствам, государственным комитетам, иным государственным органам, подведомственным Президенту, хозяйственным объединениям, основанным на собственности РБ, предписано согласовывать с Президентом: осуществление сделок по распоряжению имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь, на сумму свыше 10 тысяч минимальных заработных плат; привлечение, распределение и использование иностранных кредитов, выделенных под гарантии правительства; выделение дополнительных бюджетных средств, в том числе из резервов, и иностранной валюты на сумму свыше 5 тысяч минимальных заработных плат по курсу Нацбанка на момент их выделения.

● № 242 от 28.06.1995 г. О подрядных торгах в капитальном строительстве.

Установлена обязательность проведения подрядных торгов (подрядных тендеров) при размещении заказов на капитальное строительство объектов, стоимость которых превышает 200 минимальных заработных плат, финансируемых из средств бюджета, а также средств юридических лиц независимо от форм собственности.

● № 286 от 24.07.1995 г. Вопросы Белорусского республиканского кооперативно-государственного обеспечения по сельскому строительству.

Устанавливается, что собственником имущества, находящегося на балансе Белорусского республиканского кооперативно-государственного обеспечения по сельскому строительству и входящих в его состав юридических лиц, является Республика Беларусь.

● № 526 от 30.12.1995 г. Об утверждении Программы разгосударствления и приватизации государственных объектов, находящихся в республиканской собственности, на 1996 год.

Закрепляются цели программы и основные пути ее выполнения. Регламентируются вопросы создания открытых акционерных обществ в процессе приватизации государственной собственности, безвозмездной передачи государственного имущества, приватизации объектов государственной собственности на возмездной основе. Безвозмездная передача государственного имущества другими способами, кроме использования именных приватизированных чеков "Имущество", допускается только с разрешения Кабинета министров, согласованного с Президентом.

● № 9 от 4.01.1996 г. Об упорядочении использования зданий, сооружений и иных помещений, находящихся в государственной собственности.

Запрещается передача зданий, сооружений и иных помещений, находящихся в республиканской собственности:
1) в пользование: — юридическим лицам, основанным на негосударственных формах собственности, и предпринимателям, осуществляющим свою деятельность без образования юридического лица, без заключения договора аренды (субаренды);
— государственным предприятиям, учреждениям и организациям, за исключением передачи в полное хозяйственное ведение, оперативное управление, безвозмездное пользование или аренду (субаренду);
2) в субаренду без письменного согласия арендодателя. Приводится Перечень зданий и помещений, находящихся в г. Минске и Минском районе, передаваемых в оперативное управление Управления делами Президента (всего — 80 зданий) и Перечень зданий, сооружений и иных помещений в г. Минске, находящихся в республиканской собственности, право сдачи в аренду которых делегировано Минскому горисполкому (всего — 150 зданий). При Министерстве жилищно-коммунального хозяйства создается Республиканский центр учета недвижимости.

● № 35 от 29.01.1996 г. О мерах по упорядочению использования помещений государственного и общественного жилищного фонда, высвобождаемых военнослужащими, выезжающими за пределы Республики Беларусь.

Установлено, что жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, высвобождаемые военнослужащими, выезжающими на постоянное место жительство за пределы Республики Беларусь, распределяются в порядке, установленном законодательством, не позднее чем в месячный срок со дня выезда нанимателя и членов его семьи. Военнослужащие воинских частей, выведенных или подлежащих выводу за пределы Республики Беларусь, а также члены их семей не имеют права на приватизацию занимаемых ими жилых помещений. Это положение распространяется также на военнослужащих, выбывающих для прохождения военной службы за пределы РБ.

Постановления Кабинета министров

● № 423 от 7.08.1995 г. О внесении изменений в Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 1 июля 1994 г. № 487 "О порядке определения стоимости строений и сооружений, изъятых у граждан в ходе репрессий 20-80-х годов".

● № 434 от 8.08.1995 Об утверждении Положения о порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов.

Учет имущества возлагается на налоговые органы. Оценка имущества возлагается на комиссию, состоящую из представителей налогового органа, местного исполнительного и распорядительного органа и организации, которой передается это имущество для реализации или использования. Реализация имущества производится налоговыми органами с соблюдением определенного порядка отдельно для строений, драгоценных металлов и изделий из них, денежных сумм, ценных бумаг, предметов, имеющих историческую, художественную или культурную ценность. Лицам, обнаружившим и сдавшим клад, причитающееся вознаграждение выплачивается финансовыми органами в месячный срок со дня определения в установленном порядке стоимости клада.

● № 442 от 14.08.1995 г. О ставке налога на недвижимость предприятий, организаций и учреждений потребительской кооперации на 1995 год.

С 1 августа 1995 г. годовая ставка налога на недвижимость предприятий, организаций и учреждений потребительской кооперации установлена в размере 0,4 процента от остаточной стоимости основных производственных и непроизводственных фондов.

● № 450 от 17.08.1995 г. Об оценке в 1995 году стоимости зданий, строений, принадлежащих гражданам на праве собственности для исчисления налога на недвижимость.

Государственные налоговые инспекции обязываются при проведении в 1995 году учета плательщиков налога на недвижимость исчислять указанный налог, исходя из страховой оценки принадлежащих гражданам зданий и строений по состоянию на 1 января 1993 года с учетом деноминации, применяя коэффициент 545.

● № 512 от 15.09.1995 г. О внесении изменений и дополнений в Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30 июня 1992 г. № 398 "Об утверждении Положения о приватизации жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, их обслуживании и ремонте" и от 30 июля 1993 г. № 512 "Об утверждении Положения об индексации жилищной квоты (суммы квот)".

Вносится ряд изменений, в частности, статья 28 "Положения о приватизации жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда дополнена абзацем следующего содержания: "Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, граждане республики, принявшие гражданство после введения в действие Закона "О приватизации жилищного фонда", а также граждане Республики Беларусь, использовавшие жилищную квоту либо сумму квот членов семьи не на приватизацию жилья в домах государственного и общественного жилищного фонда, могут приватизировать занимаемые жилые помещения только на возмездной основе в ценах, действующих на момент приватизации, с учетом потребительских качеств жилья и за вычетом стоимости износа".

● № 73 от 29.01.1996 г. О переоценке основных фондов в 1996 году.

Принято решение об отражении результатов проводимой предприятиями всех форм собственности переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1996 г. в балансах предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 1996 г.

● № 82 от 2.02.1996 г. О продаже неиспользуемых или неэффективно используемых объектов республиканской собственности на аукционах и конкурсах.

Министерству по управлению государственным имуществом и приватизации при организации и проведении аукционов и конкурсной продажи объектов республиканской собственности разрешается:
1.1. устанавливать первоначальную цену выставляемых на торги зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства по стоимости на 1 января текущего года;
1.2. снижать первоначальную цену здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не проданных на торгах:
не более чем на 20 процентов при выставлении на торги вторично;
до 50 процентов при выставлении на торги третий раз;
1.3. продавать здание, сооружение, объект незавершенного строительства при наличии одной заявки на его приобретение: на аукционе — при вторичном выставлении их на торги; на конкурсной основе в 1996 году — инвестору, принявшему обязательства, определенные органом приватизации.

● № 92 от 12.02.1996 г. Об утверждении Положения о проведении экспертизы достоверности оценки имущества, вносимого в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица.

Указанная экспертиза проводится в трех случаях: во-первых, в обязательном порядке, если уставный фонд юридического лица формируется с долей имущества, находящегося в государственной собственности, либо с долей имущества субъекта хозяйствования, уставный фонд которого сформирован с долей госимущества, составляющей не менее 25 процентов; во-вторых, по требованию органа, регистрирующего юридическое лицо либо ценные бумаги; и, в-третьих, по решению учредителей либо участников юридического лица.
В первом случае правомочность проведения экспертизы закреплена за Министерством по управлению государственным имуществом и приватизации. В других случаях экспертизу правомочны проводить юридические и физические лица, имеющие специальные разрешения (лицензии), выдаваемые Министерством экономики.

● № 121 от 20.02.1996 г. О размерах платы за землю.

На 1996 год установлены следующие коэффициенты к ставкам земельного налога на:
земли сельскохозяйственного назначения — 448;
земельные участки, предоставленные гражданам в частную собственность, — 895;
земли населенных пунктов, земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения, расположенные за пределами населенных пунктов, земли лесного и водного фонда — 2.569.

● № 123 от 20.02.1996 г. О продлении действия Постановления Кабинета министров Республики Беларусь от 14 августа 1995 г. № 442 "О ставке налога на недвижимость предприятий, организаций и учреждений потребительской кооперации на 1995 год".

Министерство архитектуры и строительства

● № 158 от 27.06.1995 г. Положение о порядке консервации строящихся (реконструируемых) объектов на территории Республики Беларусь.

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

● № 93 от 18.09.1995 г. Инструкция по технической инвентаризации и правовой регистрации гаражей для хранения транспортных средств индивидуального пользования.

Устанавливается единый порядок технической инвентаризации и правовой регистрации гаражей для хранения транспортных средств индивидуального пользования

● Гос. рег. № 1121 от 20.10.1995 г. Дополнения к "Методическим указаниям о порядке оформления в собственность жилых домов (квартир), построенных при долевом участии в жилищном строительстве", утвержденных приказом министра жилищно-коммунального хозяйства от 1.02.1994 г. № 4.

В случае, когда заказчик привлекает участников долевого строительства в процессе строительства жилого дома, или происходит смена участников долевого строительства, для регистрации и оформления им в собственность, в полное хозяйственное ведение или оперативное управление жилых домов (квартир) в бюро технической инвентаризации дополнительно представляются: решение исполкома о разрешении осуществления строительства жилого дома с привлеченными участниками долевого строительства; разрешение на привлечение участников долевого строительства от вышестоящего хозяйственного органа (для предприятий и организаций государственной формы собственности).
Жилые помещения, построенные за счет средств предприятий и организаций государственной формы собственности с частичным привлечением средств своих работников, предоставляются работникам этих предприятий и организаций по договору найма. Приватизация таких помещений осуществляется с зачетом в стоимость приватизируемой квартиры ранее внесенных средств при ее строительстве.

● № 5 от 22.01.1996 г. Гос. рег. № 1269 от 25.01.1996 г. О внесении изменений и дополнений в нормативные акты.

Пункт 4.5 Инструкции по технической инвентаризации и правовой регистрации гаражей для хранения транспортных средств индивидуального пользования дополняется абзацами следующего содержания:
В случае смерти наследодателя, при жизни не зарегистрировавшего права собственности на гараж, расположенный в массиве гаражей, гаражно-строительном кооперативе или капитальный гараж на внутриквартальной территории, служба технической инвентаризации по заявлению наследников производит регистрацию указанного гаража на имя умершего на основании документов, необходимых для первичной регистрации гаража и свидетельства о смерти собственника гаража. После технической инвентаризации и регистрации гаража наследникам выдаются регистрационное удостоверение, технический паспорт гаража и соответствующая справка для оформления права на наследство в нотариальной конторе.
В случае смерти наследодателя, при жизни не зарегистрировавшего права собственности на металлический гараж, расположенный на внутриквартальной территории, служба технической инвентаризации по заявлению наследников производит регистрацию указанного гаража на имя умершего на основании документов, необходимых для первичной регистрации гаража, свидетельства о смерти собственника гаража и решения исполкома о переоформлении земельного участка на наследников. Наследникам выдаются регистрационное удостоверение, технический паспорт гаража и соответствующая справка для оформления права на наследство в нотариальной конторе.

Министерство обороны, Министерство жилищно-коммунального хозяйства

● № 284 от 20.06.1995 г. № 56 от 9.06.1995 г. Порядок передачи Министерством обороны Республики Беларусь в коммунальную собственность местным Советам жилищного фонда и объектов коммунального назначения.

Министерство по управлению госимуществом и приватизации

● № 292 от 19.10.1995 г. Гос. рег. № 1133 от 3.11.1995 г. О регистрации имущества, находящегося в республиканской собственности.

Вводится регистрация предприятий, организаций, учреждений и закрепленного за ними на праве полного хозяйственного ведения либо оперативного управления имущества. С этой целью создается Реестр имущества, находящегося в республиканской собственности. Приказом утверждаются: карта субъекта Реестра, форма заявления, представляемого государственными организациями для регистрации в Реестре, форма книг учета заявлений и форма свидетельства о регистрации в Реестре. Свидетельство о регистрации в Реестре имущества, находящегося в республиканской собственности, является необходимым документом для осуществления сделок с указанным имуществом в пределах, установленных законодательством.

● № 17 от 26.01.1996 г. Гос. рег. № 1278 от 29.01.1996 г. Положение о порядке выдачи лицензий на организацию и проведение аукционов и конкурсов по продаже имущественных прав и иных объектов государственной собственности.

Субъекты хозяйствования, осуществляющие деятельность по проведению аукционов и конкурсов, обязаны получить лицензию на право осуществления указанной деятельности в Министерстве по управлению государственным имуществом и приватизации. Структурные подразделения исполкомов и Мингосимущества, занимающиеся организацией и проведением аукционов и конкурсов на основании решения собственника, от лицензирования освобождаются. Субъекты хозяйствования, зарегистрированные за пределами республики, но осуществляющие работу на ее территории, получают лицензию на общих основаниях. За выдачу лицензий субъектам хозяйствования, осуществляющим свою деятельность с образованием юридического лица, взимается плата в размере 15 минимальных заработных плат, а за продление лицензии — в размере 7 минимальных заработных плат.

● № 20 от 29.01.1996 г. Гос. рег. № 1301 от 12.02.1996 г. Положение о проведении экспертизы оценки стоимости государственного имущества.

Экспертиза проводится в Мингосимуществе — управлением экспертизы, а его территориальных органах — отделом экспертизы. Экспертиза, в частности, производится при определении стоимости госимущества при его выкупе коллективами арендных предприятий, при его отчуждении, при передаче его в аренду и возвращении арендатором арендодателю, при вложении его в виде неденежных вкладов в уставные фонды других предприятий, при объявлении предприятия банкротом. Результаты экспертизы оформляются заключением управления экспертизы Мингосимущества и отделов экспертизы его территориальных органов.

Министерство статистики и анализа, Министерство экономики, Министерство архитектуры и строительства, Минфин

● № 08/13-116;01-10/2623;15-6/106 от 23.06.1995 г. Порядок проведения переоценки незавершенного строительства и неустановленного оборудования предприятий и организаций

Министерство статистики и анализа

● № 283 от 20.12.1995 г. Гос. рег. № 1205 от 21.12.1995 г. О проведении переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1996 г.

● № 299 от 30.12.1995 г. Гос. рег. № 1230 от 4.01.1996 г. Об утверждении Методических указаний по переоценке жилищного фонда в Республике Беларусь.

Переоценке подлежат жилые дома, общежития, детские дома, дома для престарелых и инвалидов, школы-интернаты, а также жилые помещения в нежилых строениях независимо от их технического состояния (степени износа). Переоценка стоимости жилищного фонда осуществляется путем индексации восстановительной стоимости жилых домов в ценах на 1 января 1995 г. с использованием коэффициентов (индексов) пересчета в цены на 1 января 1996 г. Коэффициенты приводятся в приложениях.
Данные Методические указания носят рекомендательный характер для переоценки аналогичных строений негосударственной формы собственности.

● № 38 от 6.02.1996 г. Гос. рег. № 1292 от 8.02.1996 г. О внесении изменений в Методические указания по переоценке жилищного фонда в Республике Беларусь.

Абзац первый пункта 5 излагается в новой редакции: "Результаты переоценки по состоянию на 1 января 1996 г. отражаются в балансах предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 1996 г.".
По пункту 6 вместо 15 марта установлен новый срок — 25 июля 1996 года — для представления предприятиями и организациями статистической отчетности по форме № 1 — переоценка (жилье) "Отчет о результатах переоценки жилищного фонда по состоянию на 1 января 1996 года".

Минфин, ГГНИ

● № 1 и 02/77 от 11.05.1995 г. Гос. рег. № 883 от 17.05.1995 г. Разъяснение о налоге на недвижимость.

Разъясняется, что стоимость основных фондов объектов городского благоустройства, находящихся на балансе предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства и содержащихся за счет средств бюджета республики, освобождается от обложения налогом на недвижимость.

● № 17 и 02/114 от 30.06.1995 г. Гос. рег. № 980 от 05.07.1995 г. О налоге на недвижимость и сборе на содержание государственной пожарной службы.

Разъясняются вопросы уплаты налогов Фондом социальной защиты населения Республики Беларусь и его структурными подразделениями за 1994 год и I квартал 1995 года.

ГГНИ

● № 02/69 от 19.04.1995 г. Гос. рег. № 848 от 21.04.1995 г. Об особенностях исчисления и уплаты налога на недвижимость юридическими лицами в 1995 году.

Сообщается, что годовая ставка налога на недвижимость в размере 1 процента применяется к остаточной стоимости основных производственных и непроизводственных фондов юридических лиц всех форм собственности с учетом переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1995 года начиная с расчетов за I квартал 1995 года. Уточненные расчеты налога на недвижимость и остаточной стоимости основных производственных и непроизводственных фондов за I квартал 1995 года представляются плательщиками налога на недвижимость в налоговые органы не позднее 10 мая 1995 года. Причитающиеся дополнительные суммы налога на недвижимость по уточненному расчету за I квартал 1995 года вносятся в бюджет до 15 мая 1995 года без применения финансовых санкций и начисления пени.

● № 02/71 от 21.04.1995 г. Гос. рег. № 860 от 28.04.1995 г. Разъяснение по налогу на недвижимость.

Разъясняются вопросы о порядке обложения налогом на недвижимость стоимости основных производственных и непроизводственных фондов Фонда социальной защиты населения Республики Беларусь и его структурных подразделений.

● № 02/108 от 19.06.1995 г. Гос. рег. № 978 от 17.05.1995 г. О порядке исчисления налога на недвижимость по предприятиям "Киновидеопроката".

● № 13 от 20.09.1995 г. Гос. рег. № 1120 от 20.10.1995 г. Инструкция о порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов.

Министерство юстиции

● № 3-н от 28.04.1995 г. Гос. рег. № 857. Инструкция о порядке совершения нотариальных действий, связанных с общей совместной собственностью граждан.

По совместному письменному заявлению супругов государственный нотариус выдает свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, нажитом ими во время брака. Свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов выдается не иначе, как на долю, но не на конкретное имущество. При разделе имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов (жилые дома, квартиры, дачи, автомобили, земельные участки), подлежащего регистрации, супруги должны представить нотариусу правоустанавливающие документы на это имущество (договор купли-продажи, государственный акт на право частной собственности на землю и другие), по которым устанавливается факт принадлежности имущества, способ и время его приобретения. При заключении договора раздела имущества, принадлежащего супругам на праве общей совместной собственности, супруги могут отступить от принципа равенства долей супругов, учитывая интересы несовершеннолетних детей или неравенство вкладов супругов в общее совместное имущество. В счет большей стоимости имущества, поступившего в собственность одного из супругов при разделе, последний может выплатить другому денежную компенсацию, о чем должно быть оговорено в договоре.

● № 05-11 от 15.02.96 г. Гос. рег. № 1308 от 16.02.96 г. Инструкция. Основания и порядок наследования предприятий негосударственной формы собственности.

Республиканский центр правовой информации.
Тел.: (0172) 239-873.

Лицензирование

Вопрос не в сути — в своевременности

Подготовлен проект постановления Кабинета министров РБ "О лицензировании деятельности по оказанию посреднических услуг при совершении сделок с жильем в Республике Беларусь". Как отмечается в преамбуле, документ призван обеспечить интересы граждан при осуществлении сделок с жильем и упорядочить деятельность по оказанию посреднических операций с жилыми помещениями. Если первая посылка не вызывает возражений, то по поводу упорядочения деятельности имеются различные точки зрения. Что упорядочивать надо — спору нет, вопрос — как это делать.

Мера цивилизованного воздействия

Нынешний проект — совместное творчество представителей заинтересованных ведомств, юристов и риэлтеров. Поэтому конечный вариант документа учитывает интересы посредников, работающих на рынке жилья, и может быть принят, считает президент Белорусского центра торговли недвижимостью Михаил РЫЖАНОВИЧ.

Важно, что риэлтерская деятельность становится отныне единственным видом деятельности, лицензирование которого будет осуществляться через облисполкомы и Минский горисполком, а не через районную "вертикаль" либо отраслевые министерства. Сама процедура лицензирования вводится с 1 июля нынешнего года, и у участников рынка останется несколько месяцев на то, чтобы подготовиться к работе в новых условиях.

К положительным сторонам документа М. Рыжанович отнес также содержащийся в нем подробный и конкретный перечень операций, осуществляемых лицензированными посредниками. Это позволит избежать в будущем каких бы то ни было судебных прецедентов. Абсолютно правильно включение в список лицензируемых видов чисто посреднической деятельности. Если жилье приобретено или построено субъектом хозяйствования с целью получения доходов, то ему тоже придется позаботиться о получении лицензии.

И все же, отмечает М. Рыжанович, проект не лишен определенных недоработок. Каковы, например, возможности риэлтера защитить свои права? Представим ситуацию: клиент, недовольный качеством обслуживания в посреднической фирме, уведомляет об этом контролеров. Не будет ли этого достаточно, чтобы приостановить действие лицензии, ссылаясь на "нарушение требований законодательства о защите прав потребителя"? Тогда пострадавшему риэлтеру будет поздно доказывать несовершенство упомянутого законодательства.

Положением предусматривается проведение аттестации риэлтеров. Как положительные моменты М. Рыжанович отметил возможность пройти обучение как на специализированных курсах, так и самостоятельно. Сама аттестация задумана не как субъективный экзамен, а представляет собой систему тестовых испытаний. При этом термин "недвижимость" в Положении об аттестации заменен на "жилье", что освобождает претендентов от необходимости знать тонкости продажи нежилых объектов.

В перечне нормативно-методической документации в последнее время неожиданно появился проект положения о Консультативном совете. Документ, по мнению президента БЦТ, совершенно "сырой". В состав консультантов предлагается ввести "по одному представителю от общественных риэлтерских организаций... и по одному представителю от каждых 10 лиц и предприятий, не входящих в общественные риэлтерские организации". То есть, если, допустим, в состав организации входит 50 самостоятельных предприятий-риэлтеров, то они по количеству голосов приравниваются к десяти "неорганизованным"? Никакой логики в этом нет. Между тем предполагается, что члены Консультативного совета наравне с членами Аттестационной комиссии смогут принимать участие в работе Комиссии по лицензированию с правом решающего голоса. Как это сопоставить с декларируемым "совещательным статусом" совета — непонятно.

В заключение М. Рыжанович еще раз подчеркнул, что он считает лицензирование мерой своевременной и необходимой. По его прогнозам, на первых порах лицензию получат 20-30 фирм. Одновременно снизится количество частных маклеров, составляющих пока около половины всех участников рынка посреднических услуг в жилищной сфере. ■

Коллективная корректировка

НЕ ВСЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА ПОЛОЖЕНИЯ О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ПОСРЕДНИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ УСТРАИВАЮТ ПРОФЕССИОНАЛОВ-ПРАКТИКОВ

Идея лицензирования риэлтерской деятельности, почти воплотившаяся уже в соответствующих документах, имеет не только приверженцев, но и оппонентов. Один из них — президент Белорусской гильдии специалистов по недвижимости Николай ТРИФОНОВ.

По мнению членов БГН, лицензирование посреднической деятельности на рынке недвижимости — не самоцель, а одно из средств защиты потребителей от различных злоупотреблений, отмечает Н. Трифонов. Однако прежде чем принимать нормативные документы в этой области, необходимо ответить на ряд принципиальных вопросов. Какие, например, виды деятельности должны подлежать лицензированию? Кто и каким образом будет выдавать и отбирать лицензии? На какое количество лицензий целесообразно ориентироваться? Представляется, что авторы предлагаемого Министерством архитектуры и строительства проекта положения о лицензировании не до конца определились по некоторым из этих проблем.

В частности, было бы полезным дать четкое юридическое название лицензируемых видов деятельности. По проекту положения лицензироваться будут "посреднические услуги по совершению сделок с жильем в РБ". Специалисты гильдии считают, что такая формулировка не вполне точна, так как понятие "посреднические услуги" можно трактовать весьма широко. Под него, например, попадает деятельность УКСа, а возможно, и компаний, ведущих долевое строительство. Более корректной была бы, например, такая редакция: "лицензированию подлежат посреднические услуги в области продажи, мена-обмена и аренды жилья в РБ".

По самым оптимистичным прогнозам, число лицензий, выданных за первые год-два работы, не превысит сотни, следовательно, из соображений экономии целесообразно было бы выдавать лицензии не по областям, а в одном центре. Плата за получение лицензии не должна быть высокой. Специалисты гильдии предлагают установить ее в размере 5 МЗП за получение и 2 МЗП за продление лицензии. Ничего страшного, если количество посредников на рынке превысит объективно необходимое, — конкуренция расставит все на свои места. Однако в проекте, предлагаемом министерством, называются суммы в десять раз большие.

Удобно было бы разделить понятия аттестации и лицензирования. При проведении аттестации за основу можно взять опыт экзаменов в ГАИ (машинный тест), куда будут включены вопросы, касающиеся законодательства, оформления сделок, структуры рынка.

Однако сданный экзамен не гарантирует честности и порядочности посредника. По мнению специалистов гильдии, дать определенные гарантии в этой области могут общественные организации, работающие на рынке недвижимости. И при выдаче лицензии рекомендация одной из таких организаций необходима, ведь "фирма-одиночка", возможно, создана для какой-либо одной мошеннической операции.

При каких условиях фирма может быть лишена лицензии? Уголовно или административно наказуемые деяния находятся в компетенции соответствующих органов и обсуждению в рамках данной темы не подлежат. Однако возможны случаи, когда при отсутствии доказательств преступления или при нарушении этических норм клиент, чувствуя себя обманутым, не может подать в суд. Предположим, он обратится в органы, выдавшие лицензию. Для того чтобы помочь, эта структура должна иметь собственный аппарат для расследований или привлечь независимых экспертов.

Все эти вопросы требуют жесткой регламентации и представляются достаточно трудно решаемыми. Но если фирма, на которую пали подозрения, состоит в общественной организации, последняя может воспользоваться механизмом "самоочищения", провести внутрипрофессиональное разбирательство, исходом которого может стать исключение из организации и ходатайство об отзыве лицензии. Г-н Трифонов считает, что правила ведения конкурентной борьбы, принятые членами БГН, являются намного более жесткими внутрипрофессиональными ограничениями, чем требования для получения лицензии.

Все вышеперечисленные вопросы необходимо решить до введения лицензирования. Фирмы — члены гильдии предлагают в ближайшее время еще раз собрать для обсуждения основных моментов всех заинтересованных участников. ■

Тем временем

Оппонирует Всемирный Банк

У идеи лицензирования риэлтерской деятельности неожиданно оказался еще один оппонент — Всемирный Банк. По мнению его специалистов, государству есть смысл регулировать только деятельность, которая представляет для общества потенциальную опасность.

Как стало известно "БР", Кабинет министров поручил Минэкономики подготовить проект постановления "О государственном регулировании видов деятельности". Так отреагировало правительство на требование Совета директоров Всемирного Банка привести белорусскую практику лицензирования в соответствие с нормами, принятыми в цивилизованном мире.

Эти нормы предполагают лицензирование только тех видов хозяйственной деятельности, которые напрямую затрагивают вопросы безопасности государства и его граждан. Для другой деятельности вводится система сертификации.

В связи с этой новостью судьба лицензирования риэлтерской деятельности видится, мягко говоря, неясно. Доказать, что купля-продажа квартир, как и, например, торговля динамитом, несет в себе потенциальную угрозу гражданам или государству, авторам проекта будет непросто. А может быть, и правда разумнее принять модель, используемую в странах, где рынок недвижимости существует уже сотни лет?

Владислав МАКСИМОВ. ■

Обзор складских помещений в г. Минске

ОАО "Беллесбум";
пос. Сухорукие;
ул. П. Бровки, 28.
Тел.: 64-17-20, 32-30-11, 64-44-74

1. Какого вида товар может храниться на складе: стройматериалы (все, кроме сыпучих), консервированные продукты питания, металлопрокат; легковой и большегрузный транспорт, тракторы;
2. Площадь: имеется 3 вида складских помещений: открытые — 5.000 кв. м, закрытые — 10.000 кв. м, (отапливаемые), ангар — 5.000 кв. м;
3. Подъездные пути: ветка ж/д и автотранспорта;
4. Условия хранения: открытые площадки и закрытые помещения;
5. Стоимость кв. м: 1,8 USD и 3,65 USD/месяц;
6. Сигнализация/охрана: есть/вневедомственная;
7. Дополнительно: подъемники для автоматической погрузки/разгрузки;
8. Собственник: АО "Беллесбум".

Войсковая часть 22210;
ул. Калинина, 11.
Тел.: 66-48-47, 66-48-90.

1. Продукты питания, консервы, сантехника и разл. вида товары, кроме стройматериалов;
2. 600 кв. м;
3. Для автотранспорта;
4. Отапливаемые и неотапливаемые помещения;
5. 3-5 USD/месяц (в зависимости от местоположения склада);
6. Есть/ведомственная;
8. В/ч 22210 — арендатор помещений.

База облснабсбыта
упр. быт. обслуживания
Миноблисполкома;
Шабаны, ул. Инженерная, 6.
Тел.: 44-14-71.

1. Стройматериалы (сыпучие в мешках), металлопрокат, продукты питания;
2. 1.700 кв. м;
3. Для а/м транспорта;
5. Отапливаемые — 0,226-0,235 USD/сутки, неотапливаемые (ангар) — 0,2-0,209 USD/сутки;
6. Есть/вневедомственная;
7. Холодильных установок нет.

Оптово-розничный
плодоовощной комбинат
"Партизанский",
промузел Колядичи.
Тел.: 36-14-46, 98-91-11.

1. Продукты питания (кроме мясной и рыбной продукции);
2. 4.000 кв. м;
3. Для а/м транспорта, ж/д узел в 500 м от склада;
4. Сухие, неотапливаемые;
5. Открытые площадки — 2,09 USD/месяц, закрытые помещения — 3,48 USD/месяц;
6. Есть/ведомственная;
7. Холодильные установки.

Белорусская ОПФ
Белэлектроприбор,
промузел Колядичи.
Тел.: 98-91-09.

1. Продукты питания, экстракты, дубильные масла, фармацевтическая продукция, древесина, бумага и картон;
2. Таможенный склад — 1.200 кв. м, обычный (кирпичный) — 1.000 кв. м;
3. Для а/м транспорта;
4. Помещения сухие;
5. Обычный склад — около 0,17 USD/сутки, таможенный склад — около 0,87 USD за куб. м в сутки;
6. Есть/вневедомственная;
7. Автопогрузка (кран-балка), холодильных установок нет, продукция может размещаться арочно (стеллажи);
8. Белорусская ОПФ Белэлектроприбор.

(Продолжение на 48-й странице).

Безопасности ждать еще долго

Страхование

(Окончание. Начало на 40-й странице).

Одно дело, когда СК учреждает строительную фирму (это практика, принятая во всем мире), другое дело, если строительная фирма учреждает страховую организацию. В этом есть определенный риск.

Необходимо также выяснить, в какой мере деятельность страховой организации регулируется и подлежит надзору государственных органов, как соблюдается соотношение между активами и обязательствами (хотя последнее соотношение, указанное в нормативных документах, представляется г-ну Хомярчуку несовершенным). Например, если объектом страхования является невыполнение фирмой-заказчиком обязательств перед конкретным гражданином (получение им квартиры), при этом страхуется весь дом, пусть 100 квартир, и дом полностью не сдается, — к страховой компании идет 100 претензий. Чтобы выполнить свои обязательства в этом случае, она должна быть очень мощной, сроки страхования должны быть сильно растянуты во времени.

Следует предупредить: компании, призванные страховать риски своих учредителей, — это, скорее, финансовый инструмент, чем средство защиты клиентов. Грубо говоря, если у фирмы-заказчика что-то не получится, днем раньше исчезнет учрежденная им страховая компания.

Получается, что для того, чтобы спать спокойно, вкладчик должен, как грамотный юрист, проанализировать договор страхования, как аудитор, проверить финансовую устойчивость страховой компании, структуру ее портфеля. Не мешало бы стать еще и специалистом в строительном деле и проанализировать план финансирования строительства. Но во взаимоотношениях гражданина и той организации, куда он несет деньги, существует возможность страхования риска профессиональной ответственности специалиста по работе с недвижимостью.

Продемонстрировать, как будут развиваться отношения между честным клиентом, заключившим с фирмой договор, и фирмой-заказчиком, действующей в рамках определенных процедур, если последняя застраховала свою ответственность, удобно на примере из области медицины. Врач на основании представленных ему анализов устанавливает диагноз и проводит операцию. После хирургического надреза оказывается, что сердце у пациента находится с правой стороны, в результате операции пациент умирает. Действия врача были правильными, но возник риск, который невозможно было предсказать. Родственники больного подают судебный иск. Врач предъявляет страховой полис, страховая компания выплачивает родственникам умершего сумму в соответствии с тем, на сколько была застрахована профессиональная ответственность врача. Страхование производится в силу закона, который устанавливает и минимальный объем этого возмещения. Аналогичные ситуации, когда обе стороны "не виноваты", возможны и в области недвижимости: например, место, где строится дом, — с подмоканием грунта.

Специалистами Белорусского страхового союза разработан и представлен на рассмотрение Кабинета министров проект закона о страховании профессиональной ответственности. Однако пока риэлтерская деятельность не признана в республике как институт, ситуация с законопроектом остается проблематичной.

Подготовила Наталья БОНДАРЕВА. ■

Спешите прочесть

Аннотированный список статей по недвижимости

Российская периодика

● Вотолевский В. Искусство строить в Петербурге / Беседу вела Г. Климкович // Коммерч. вестн. — 1995. — Дек. (№ 18). — С. 20-22.

Беседа с генеральным директором VMB, вице-президентом Российской гильдии риэлтеров о деятельности концерна VMB.

● Климкович Г. Недвижимость: первые международные лауреаты // Коммерч. вестн. — 1995. — Ноябрь (№ 17). — С. 20-23.

О деятельности Международной Федерации Недвижимости (FIABCI). Представлено также интервью с вице-президентом FIABCI Ч. Тейлором и президентом "FIABCI — Россия" А. Гусевым.

● Коханенко В. Рынку земли нужны профессионалы // Экономика и жизнь. — 1996. — Февр. (№ 5). — С. 12.

Беседа с президентом корпорации "СТЕРХ" о проблемах земельного рынка, о роли риэлтеров в их решении.

● О формировании рынка недвижимости // Экономика строительства. — 1995. — № 12. — С. 28-29.

Рассмотрены некоторые проблемы формирования рынка недвижимости в России.

● Пинегина М., Ким О. Эксплуатация жилищного фонда: в подрядчики по конкурсу // Экономика и жизнь. — 1996. — Февр. (№ 7). — С. 12.

Об опыте реформирования системы эксплуатации жилищного фонда, имеющего затратный характер, в некоторых городах России.

● Проектный анализ: успех или провал? // Экономика и жизнь. — 1996. — Февр. (№ 6). — С. 12.

Рассмотрены принципы проектного анализа, которыми руководствуется Всемирный Банк при работе с заемщиками финансовых средств.

● Сделки с недвижимостью: начинали с нотариусом, а кончали без его // Деньги. — 1995. — Дек. (№ 50). — С. 25-29.

Обсуждение перспектив квартирного рынка на заседании "круглого стола".

■

*Список домов в г. Минске, подлежащих капитальному ремонту и реконструкции**

Адрес дома	Год постр.	Этажность	К-во квартир
Московский район			
пер. Дубравинский, 7	1959	2	8
пер. Дубравинский, 9	1959	2	16
ул. Жукова, 17	1959	2	8
ул. Р. Люксембург, 181	1961	2	8
ул. Р. Люксембург, 179	1961	2	8
ул. Р. Люксембург, 171	1960	2	6
ул. Р. Люксембург, 191	1961	2	16
ул. Пермская, 52	1960	2	8
ул. Пермская, 54	1960	2	8
ул. Смирнова, 21	1958	2	12
ул. Смирнова, 33	1958	2	8
ул. Смирнова, 37	1958	2	8
ул. Смирнова, 39	1960	2	16
ул. Смирнова, 41	1959	2	16
ул. Грушевская, 134	1963	2	16
2-й Железнодорожный пер., 2а	1954	2	10
ул. Щорса, 3	1956	2	8
ул. Романовская Слобода, 3а	1917	2	11
Фрунзенский район			
ул. Гвардейская, 3	1953	2	12
ул. Москвина, 14	1951	2	12
ул. Москвина, 19	1947	2	4
ул. Москвина, 21	1950	2	4
ул. Вилейская, 12	1951	1	2
ул. Вилейская, 14	1951	1	2
ул. Вилейская, 16	1951	2	8
ул. Вилейская, 18	1951	2	8
1-й Радиаторный пер., 111	1962	1	1
1-й Радиаторный пер., 113	1962	1	1
2-й Радиаторный пер., 37	1962	1	4
1-й Радиаторный пер., 43	1962	1	2
1-й Радиаторный пер., 44	1960	1	2
1-й Радиаторный пер., 46	1960	1	1
1-й Радиаторный пер., 49	1961	1	2
ул. Лынькова, 5а	1963	2	16
ул. Притыцкого, 26	1967	5	119
ул. Опанского, 36б	1965	3	36
ул. Опанского, 36г	1947	1	10
ул. Гастелло, 9	1957	2	8
ул. Опанского, 36	1947	1	—
Центральный район			
ул. Мозырская, 35а	1960	2	8
ул. Чичерина, 14а	1957	1	7
ул. Киселева, 17	1949	2	24
ул. Киселева, 19	1949	2	24
ул. Революционная, 24	1917	3	22
ул. Революционная, 24а	1917	3	13
ул. Революционная, 24б	1917	2	9
ул. Гая, 11	1961	4	47
ул. Революционная, 17	1917	2	8
пер. Обойный, 8	1949	2	8
ул. Обойная, 10	1959	1	12
ул. Киселева, 55	1948	2	8
ул. Нововиленская, 8	1956	2	40
Ленинский район			
ул. Стрелковая, 2	1949	2	16
ул. Стрелковая, 6	1949	2	16
ул. Стрелковая, 8	1949	2	16
ул. К. Маркса, 21а	1947	3	11
ул. Ульяновская, 29	1947	3	12
ул. Энгельса, 28	1917	3	17
ул. К. Маркса, 25	1946	4	80
Октябрьский район			
ул. Могилевская, 7	1917	1	2
пер. Красномысленский, 5	1917	1	2
ул. Могилевская, 30	—	2	8
Советский район			
1-й пер. Скорины, 4	1959	1	2
1-й пер. Скорины, 24	1962	1	2
пер. Мелиоративный, 40	1958	1	2
пер. Мелиоративный, 42	1958	1	2
пер. Мелиоративный, 44	1958	1	3
пер. Мелиоративный, 46	1963	2	6
пер. Мелиоративный, 48	1958	1	2
пер. Мелиоративный, 50	1958	1	2
ул. Базисная, 55	1957	1	4
1-я Поселковая ул., 26	1959	1	2
ул. М. Богдановича, 172	1959	1	1
ул. Гало, 105	1958	1	3
ул. Гало, 129	1958	1	2
пер. Ломоносова, 7	1952	1	1
пер. Ломоносова, 9	1952	1	1
пер. Ломоносова, 11	1952	1	2
ул. Я. Коласа, 7	1936	3	12
ул. Я. Коласа, 10	1946	2	12
ул. Беломорская, 35а	1956	2	8
ул. Крамского, 5	1959	2	16
ул. Крамского, 5а	1962	2	8
ул. Крамского, 7	1958	2	16
ул. Крамского, 16	1958	2	16
ул. Крамского, 20	1958	2	16
ул. Крамского, 22	1958	2	16
ул. Восточная, 18б	1959	2	8
ул. Широкая, 2	1961	2	8
ул. Широкая, 6	1961	2	6
ул. Восточная, 184	1959	2	8
3-й Полиграфический пер., 16	1959	2	2
3-й Полиграфический пер., 18	1959	2	2
4-й Полиграфический пер., 8	1961	2	8
4-й Полиграфический пер., 10	1958	2	8
4-й Полиграфический пер., 13	1960	2	4
4-й Полиграфический пер., 16	1958	2	8
4-й Полиграфический пер., 16а	1958	2	8
4-й Полиграфический пер., 18	1958	2	8
ул. Кольцова, 5	1960	2	16
ул. Кольцова, 9	1962	2	8
ул. Кольцова, 13	1961	2	8
ул. Кольцова, 29	1959	2	16
ул. Восточная, 198	1959	2	16
ул. Полиграфическая, 16а	1962	2	8
ул. Крамского, 3	1960	2	8
ул. Крамского, 3а	1960	2	8
ул. Краснозвездная, 11	1950	2	8
ул. Краснозвездная, 15	1950	2	8
ул. Смолячкова, 12	1950	2	8
ул. Золотая Горка, 6а	1952	2	4
ул. Тиражная, 63	1948	1	1
ул. Тиражная, 65	1948	1	2
пер. Краснозвездный, 17	1957	2	12
ул. Богдановича, 170	1959	1	4
4-й Полиграфический пер., 10	1960	2	8
Партизанский район			
ул. Бумажкова, 23	1947	1	1
ул. Румянцева, 7	1949	2	2
ул. Авангардная, 53	1962	2	16
ул. Авангардная, 55	1960	2	8
пр-т Партизанский, 41	1939	2	8
пр-т Партизанский, 45	1938	2	8
2-й пер. Багратиона, 36	1962	2	8
2-й пер. Багратиона, 38	1960	2	8
2-й пер. Багратиона, 40	1960	2	8
2-й пер. Багратиона, 44	1960	2	16
2-й пер. Багратиона, 46	1960	2	16
2-й пер. Багратиона, 54	1960	2	8
2-й пер. Багратиона, 56	1960	2	8
2-й пер. Багратиона, 58	1961	2	16
2-й пер. Багратиона, 60	1962	2	8
2-й пер. Багратиона, 62	1962	2	8
2-й пер. Багратиона, 64/7	1962	2	16
ул. Багратиона, 49	1956	1	1
ул. Багратиона, 51	1956	1	1
ул. Багратиона, 53	1956	1	1
ул. Багратиона, 55	1956	1	1
ул. Багратиона, 55а	1956	1	1
пр-т Партизанский, 40	1951	4	48
Первомайский район			
ул. Козлова, 13	1957	5	30
ул. Козлова, 15	1940	4	22
ул. Козлова, 19	1956	4	78
ул. Козлова, 31	1962	5	101
ул. Краснозвездная, 14	1950	2	12
ул. Краснозвездная, 16	1952	2	12
ул. Чернышевского, 7	1962	5	59
ул. Волгоградская, 39а	1961	4	64
ул. Волгоградская, 37	1961	4	64
ул. Седых, 34	1965	5	80
ул. Седых, 36	1966	5	80
ул. Седых, 38	1964	5	80
ул. Волгоградская, 86	1955	2	8
ул. Волгоградская, 84	1963	2	12
ул. Кнорина, 13	1961	5	
ул. Скорины, 11	1954	2	
ул. Скорины, 11а	1955	2	
ул. Чернышевского, 7а	1953	2	
ул. Мержинского, 5	1949	2	
пр. Ф. Скорины, 85, к. 1	1955	2	
пр. Ф. Скорины, 85, к. 3	1955	2	
пр. Ф. Скорины, 85, к. 4	1946	1	
пр. Ф. Скорины, 85, к. 5	1954	2	
пр. Ф. Скорины, 85, к. 7	1954	2	
пр. Ф. Скорины, 85, к. 8	1947	1	
пр. Ф. Скорины, 85, к. 9	1948	2	
пр. Ф. Скорины, 85, к.10	1948	2	
пр. Ф. Скорины, 85, к.11	1953	2	
ул. К. Чорного, 12а	1957	3	
ул. К. Чорного, 24	1958	2	
ул. К. Чорного, 26	1958	2	
ул. К. Чорного, 28	1953	2	
ул. К. Чорного, 32	1958	2	

* *Жилые дома, подлежащие капитальному ремонту и реконструкции с привлечением инвестиций организаций, независимо от форм собственности.*

■

Обзор складских помещений в г. Минске

(Продолжение. Начало на 47-й стр.).

ОАО "Белавтотехсервис", промузел Колядичи, ул. Бабушкина, 2. Тел.: 98-92-73.

1. Продукты питания, напитки, консервированная продукция, мясо в вакуумной упаковке, масла автомобильные, шины.

Хранению не подлежит: химическая продукция, металлопрокат, сыпучие стройматериалы.

Три вида складских помещений;

2. Общая — 3,8 га, отапливаемые помещения — 60%, неотапливаемые — 40%;

3. Для а/м транспорта, ж/д узел отсутствует;

4. Отапливаемые помещения, сухие;

5. Отапливаемые помещения — 0,217 USD за куб. м в сутки, неотапливаемые — 0,157 USD за куб. м в сутки;

6. Есть/вневедомственная;

8. ОАО "Белагротехсервис".

Торгово-закупочная база Управления торговли МО РБ, Уручье, пос. Восточный, 56. Тел.: 69-80-16.

1. Промтовары, продукты питания;

2. 6.000 кв. м;

3. для а/м транспорта;

4. Помещения сухие;

5. 0,183 USD за кв. м в сутки;

6. Есть/ведомственная;

7. Имеются холодильные установки;

8. Министерство обороны РБ.

Ул. Платонова, 34. Тел.: 32-30-16, 32-80-45, 32-31-22, 32-96-12.

1. Продукты питания в герметич. упаковках, промтовары в взрывобезопасной таре можно хранить горючие масла АВС, лакокрасочную продукцию стройматериалы;

2. 35.000 кв. м;

3. Для а/м транспорта;

4. Сухие помещения;

5. Стоимость (кв. м): на хранение — около 8 USD за кв. м в месяц или 2-5% от стоимости товара в месяц;

6. Есть/вневедомственная;

7. Имеется таможенный склад с усиленной охраной;

8. ОАО Белхозторг.

ОАО Белхозторг, филиал п/о Озерцо. Тел.: 36-85-13, 97-64-31.

1. Стройматериалы, металлопрокат, сыпучие материалы в таре.

2. 10.000 кв. м;

3. Есть ж/д узел;

4. Помещения сухие;

5. Стоимость (кв. м): 10% от стоимости товара;

6. Есть/государственная;

7. Холодильных установок нет, погрузочные работы автоматизированны;

8. ОАО Белхозторг.

1-й Запорожский пер., 29. Тел.: 30-33-40, 96-36-06, 96-21-87.

1. Тарноупакованные грузы всех видов и наименований, перевозимых в крытых вагонах; тяжеловесные грузы массой 1 места до 10 т, перевозимые на открыто-подвижных составах в контейнерах на 5 и 3 т. Металлопродукция; мясные изделия; сыпучие материалы;

2. 15.000 кв. м;

3. Для а/м транспорта, имеется ж/д узел;

4. Помещения влажные;

5. Стоимость (кв. м): 0,348-0,7 USD за кв. м в сутки;

6. Есть/военизированная;

7. Минская механизированная дистанция погрузочно-разгрузочных работ Белорусской железной дороги.

АП Минский оптовый рыбный холодильник, ул. Казинца, 42. Тел.: 77-54-14.

1. Рыба, консервированная продукция, сыпучие материалы.

Хранению не подлежат: металлопрокат, стройматериалы;

2. 1.296 кв. м, емкость — 4795,2 куб. м;

3. Для а/м транспорта, имеется ж/д узел;

4. Влажность помещения: 18%;

5. Стоимость (кв. м): 1,913 USD за т в сутки;

6. Есть/вневедомственная;

7. Имеются холодильные камеры;

8. АП Минский оптовый рыбный холодильник.

(Окончание следует).

SUMMARY

Belarusian Market No. 10/1996

Editorial: ***(0172) 22-80-00***
Advertising: ***(0172) 22-76-44***

The Editors will readily furnish complete translation of any material in this publication, and topical digests or analytic surveys can be written to special orders.